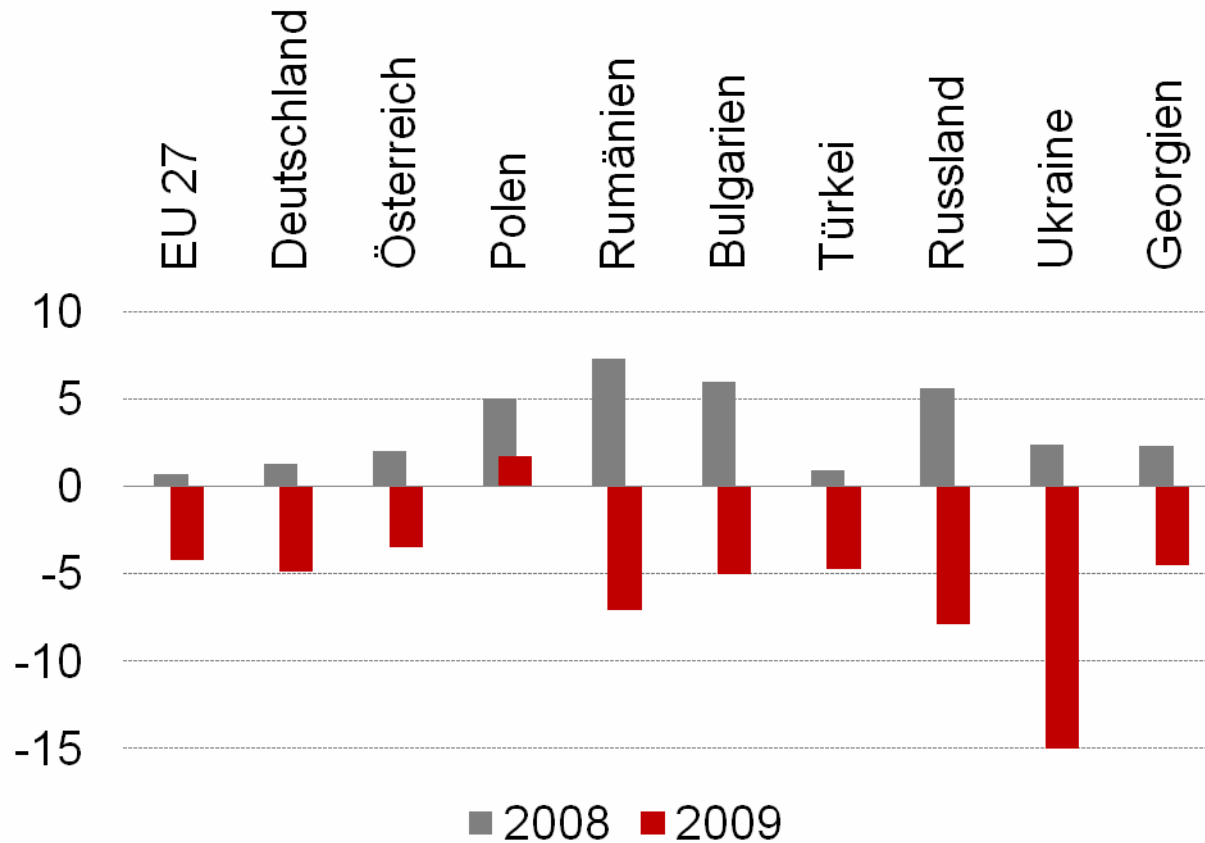


MAGNAT Real Estate AG

Hauptversammlung
02. November 2010 in Frankfurt



Geschäftsjahr 2009/2010: Finanzmarktkrise und Weltrezession



Bruttoinlandsprodukt in Prozent gegen Vorjahr

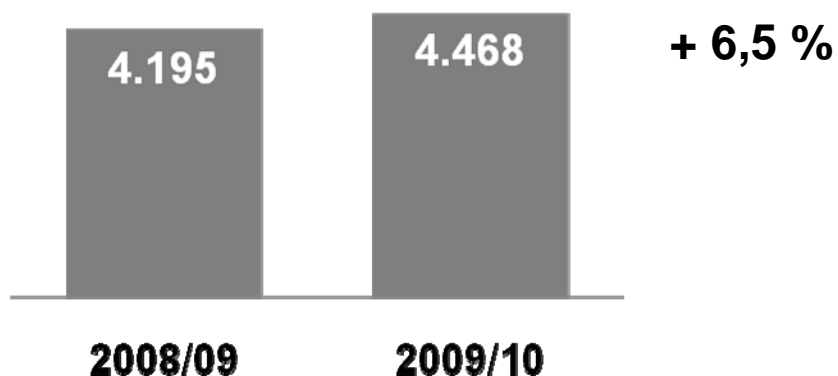
- ➔ Alle MAGNAT-Länder spüren die Weltrezession
- ➔ Osteuropa besonders stark betroffen
- ➔ Immobilienmärkte:
 - ⇨ Liquidität massiv eingeschränkt
 - ⇨ Transaktionen stark rückläufig
 - ⇨ Investitionen auf Minimum

Geschäftsjahr 2009/2010: Sondereffekte in der GuV

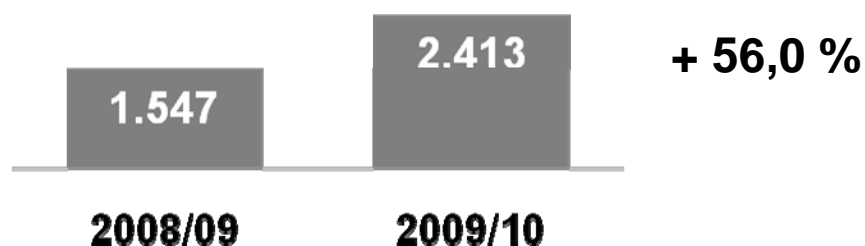
(TEUR)	2009/10	2009/10 „operativ“	2008/09
Vermietung von Vorratsimmobilien	2.413	2.413	1.547
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	4.740
Asset Management	204	204	0
At Equity bewertete Unternehmen	-5.768	163	2.738
- davon unrealisierte Marktwertänderungen	-5.931		
Sonstige betriebliche Erträge	2.805	2.805	438
- davon Asset Management	2.330		
Verwaltungsaufwand	-4.633	-4.633	-3.709
- davon Asset Management	-1.758		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.997	-1.697	-3.033
- davon unrealisierte Marktwertänderungen	-3.300		
EBIT	-9.976	-745	2.720
- davon unrealisierte Marktwertänderungen	-9.231		
Finanzergebnis	-3.566	-962	-9.172
- davon unrealisierte Marktwertänderungen	-2.604		
Ergebnis gesamt	-13.986	-1.707	-6.501
- davon unrealisierte Marktwertänderungen	-11.835		

Ergebnis aus Vermietung: Erfreuliche Entwicklung

Entwicklung Nettomieten (TEUR)



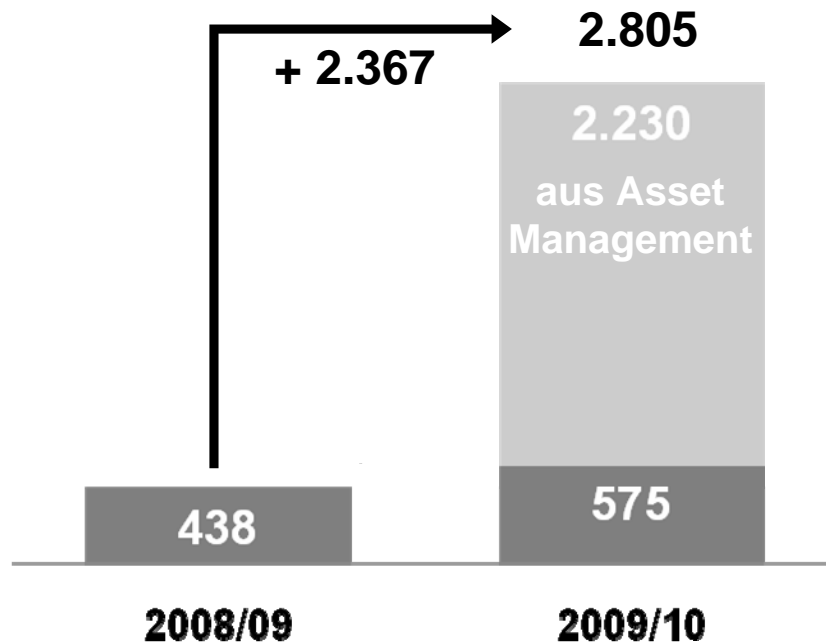
Ergebnis aus Vermietung (TEUR)



- Anstieg der Nettomieten aufgrund geringeren Leerstands
- Betriebliche Aufwendungen sinken durch aktives Asset Management des Deutschland-Portfolios
- Deutlicher Anstieg des Vermietungsergebnisses

Sonstige betriebliche Erträge: Deutliche Steigerung

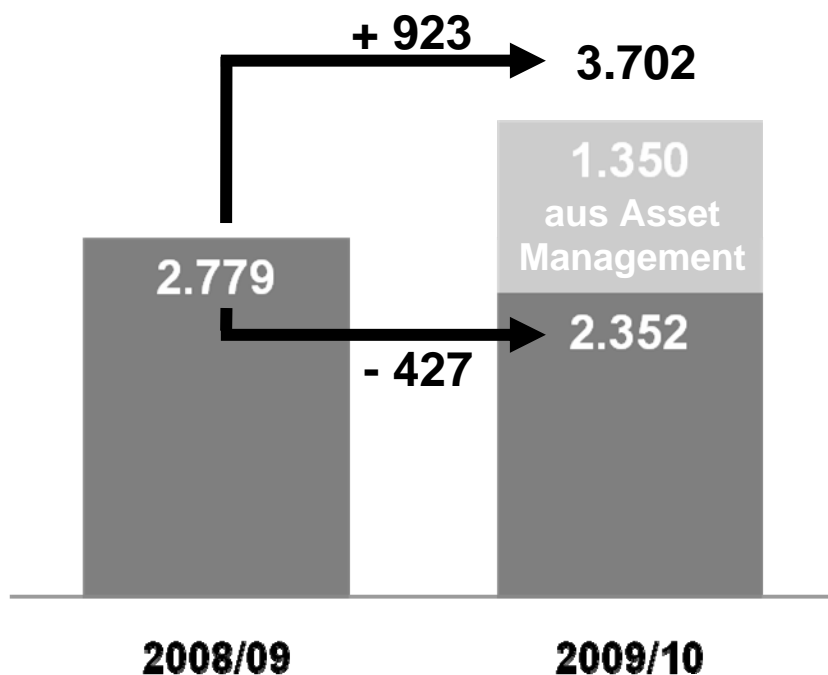
Entwicklung Sonstige betriebliche Erträge (TEUR)



- ➔ Integration des MAGNAT Asset Management bringt hohe zusätzliche Erträge
 - ➔ Gesamteffekt: EUR 2,2 Mio.
 - ➔ Davon aus Immobilien-transaktionen: EUR 0,9 Mio.
 - ➔ Davon aus Platzierung Bauherrenmodell: EUR 1,0 Mio.

Verwaltungskosten: Anstieg ausschließlich wegen Asset Management

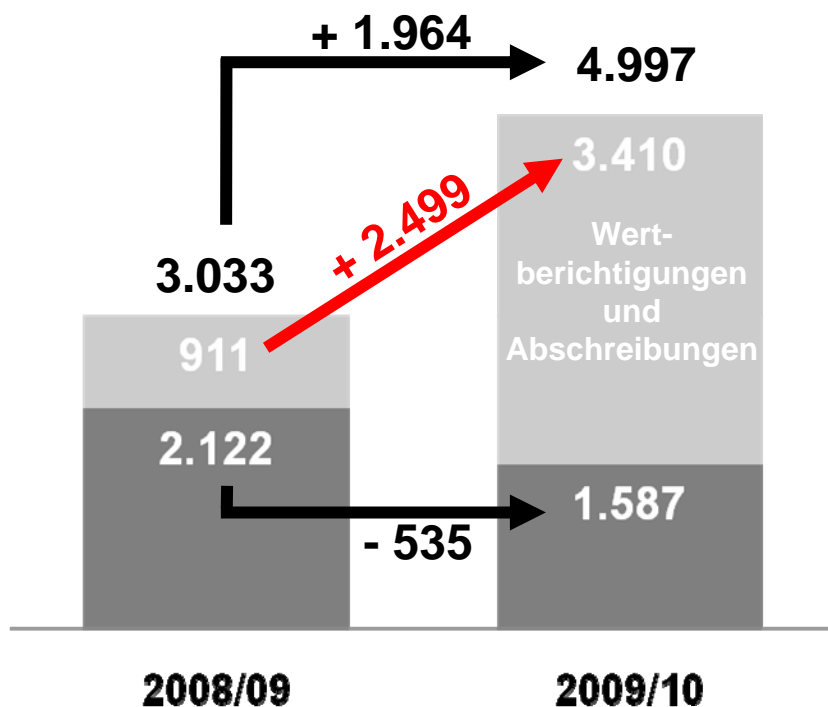
Entwicklung Verwaltungskosten (TEUR)



- Verwaltungskosten steigen insgesamt um 33,2 %
- Zusätzliche Verwaltungskosten aus Integration Asset Management: EUR 1,35 Mio.
- Einspareffekt bei den vergleichbaren Verwaltungskosten: -15,4 % bzw. EUR -0,43Mio.
 - ⇒ Davon Rechts- und Beratungskosten - 31,3 %

Sonstiger betrieblicher Aufwand: Wertberichtigungen überdecken Erfolge

Entwicklung SbA (TEUR)



- SbA steigt insgesamt um 64,8 % bzw. um EUR 1,96 Mio.
- Vergleichbarer SbA sinkt um 25,2 % bzw. um EUR 0,54 Mio.
- Wertberichtigungen und Abschreibungen nahezu vervierfacht
- Wertberichtigungen und Abschreibungen machen 68,2 % des gesamten SbA aus

Geschäftsjahr 2009/2010: Bilanzverlängerung durch Asset Management

(TEUR)	2009/10	2008/09	+/-
Langfristige Vermögenswerte	84.759	66.241	18.518
Kurzfristige Vermögenswerte	91.943	84.145	7798
Summe Vermögenswerte	176.702	150.386	26.316
Eigenkapital	111.567	94.636	16.930
Langfristige Schulden	47.873	46.003	1.871
Kurzfristige Schulden	17.262	9.747	7.515
Summe Schulden	65.135	55.750	9.386
Summe Eigenkapital und Schulden	176.702	150.386	26.316
Eigenkapitalquote	63,1 %	62,9 %	+0,2 %-Pkte.

Geschäftsjahr 2009/2010: Liquiditätssicherung hatte Priorität

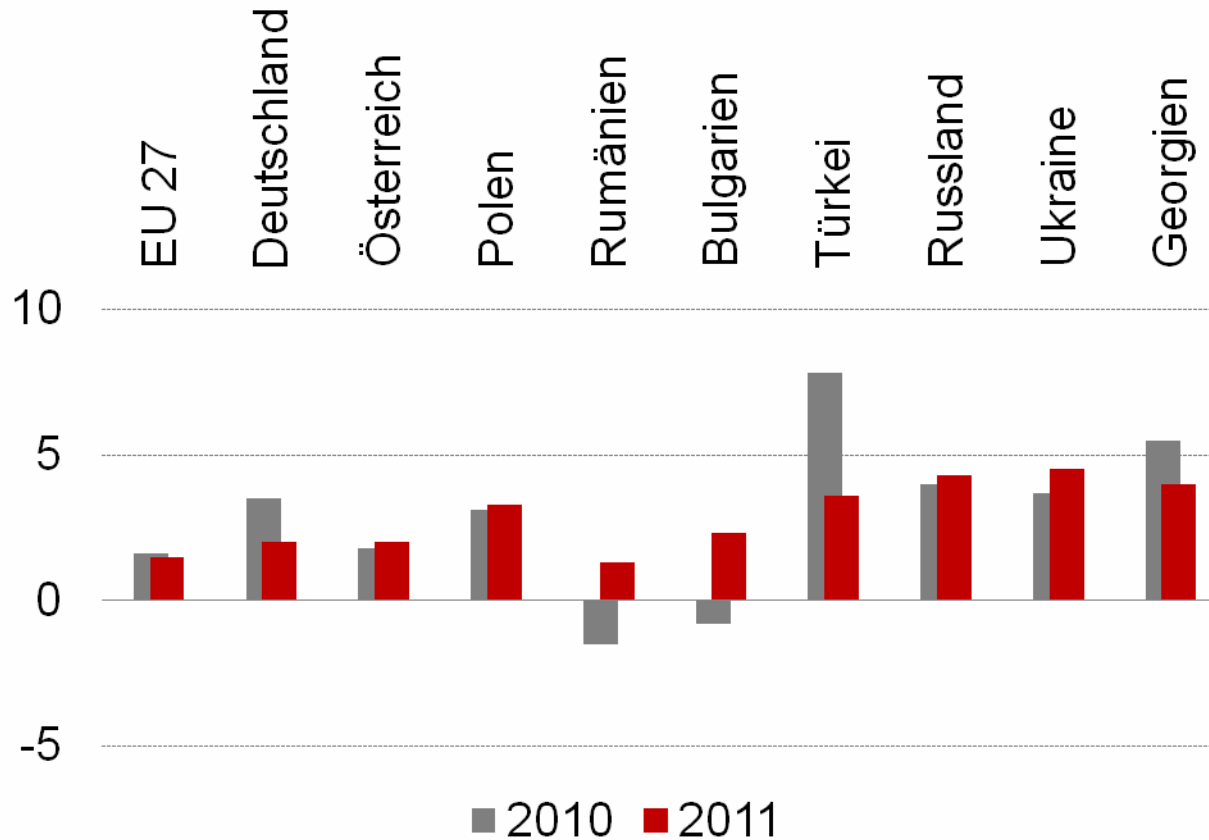
(TEUR)	2009/10	2008/09	+/-
Konzernergebnis vor Steuern	-13.542	-6.452	-7.090
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-5.476	-1.235	-4.240
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.866	-13.998	19.864
Free Cashflow	390	-15.234	15.624
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	816	18.082	-17.266
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	1.206	2.849	-1.643
Zahlungsmittel am Ende der Periode	8.822	7.625	1.197

Geschäftsjahr 2009/2010: Substanzwert je Aktie (NAV nach EPRA)

(TEUR)	Konzern	Investments	Asset Management	Zentralbereiche
Summe Vermögenswerte	181.499	122.424	40.700	18.375
<i>davon nicht bilanziert</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>		
Summe Fremdkapital	75.521	49.362	9.794	16.365
<i>davon Anteile Minderheiten</i>	<i>10.765</i>	<i>10.765</i>		
Net Asset Value (NAV)	105.978	73.062	30.907	2.010
Anzahl Aktien	13.894.651			
NAV je Aktie	7,63	5,26	2,22	0,14

➔ Nicht-zahlungsmittelwirksame Wertminderungen um insgesamt EUR 11,835 Mio. reduzieren den NAV je Aktie um EUR 0,85 bzw. 10,0%

Geschäftsjahr 2010/2011: Konjunkturelle Besserung



Bruttoinlandsprodukt in Prozent gegen Vorjahr

Quellen: Internationaler Währungsfonds / Herbstgutachten der deutschen Wirtschaftsinstitute

- ➔ Nahezu alle MAGNAT-Länder spüren die Wirtschaftserholung
- ➔ Einige osteuropäische Länder schaffen den Aufschwung erst 2011
- ➔ Nachhaltig sehr robuste Entwicklung in der Türkei
- ➔ Immobilienmärkte:
 - ⇨ Erholung erst mit Zeitverzug
 - ⇨ Voraussetzung: Investoren schöpfen wieder Vertrauen

Geschäftsjahr 2010/2011: Geschäftsentwicklung Q1 per 30.06.2010

1. Konzern-Nettoergebnis nach Anteilen Dritter EUR -1,1 Mio. nach EUR -0,8 Mio. im Vorjahresquartal
2. Betriebsergebnis EUR -0,7 Mio. nach EUR -0,8 Mio. noch negativ aufgrund von Währungseffekten
3. Ergebnisbeitrag Asset Management EUR 0,3 Mio. nach EUR 0,0 Mio.
4. Vermietungsergebnis leicht rückläufig aufgrund zwischenzeitlichen Leerstands
5. Liquidität leicht verbessert (EUR 7,7 Mio. nach EUR 5,8 Mio.)
6. EK-Quote unverändert auf solidem Niveau (62,7% nach 63,1% zum 31.03.2010)
7. Geschäftsgang nach dem 30.06.2010 wenig verändert

Geschäftsjahr 2010/2011: Prioritäten

1. Sicherung der Liquidität steht unverändert im Vordergrund
2. Geschäftsbereich Investments
 - ⇒ Entwicklung des YKB Portfolios / Abwendung der erhaltenen Steuerforderungen
 - ⇒ Stabilisierung des Ergebnisses aus der Vermietung von Vorratsimmobilien aus dem Deutschland Portfolio
 - ⇒ Beschaffung von Finanzierungen für ausgewählte Projekte
3. Geschäftsbereich Asset Management
 - ⇒ Intensivierung Bauherrenmodelle
 - ⇒ Wachstumsplattform für den Ausbau von Drittmandaten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

MAGNAT REAL ESTATE AG



Lyoner Straße 32

D-60528 Frankfurt/Main

Tel.: +49 (0) 69 – 719 189 79 – 0

Fax: +49 (0) 69 – 719 189 79 – 11

E-Mail.: info@magnat-reop.com

www.magnat.ag

Disclaimer

This presentation is made by MAGNAT Real Estate AG ('Magnat') solely for your information and may not be copied, distributed or otherwise made available to any other person by any recipient.

The facts and information contained herein are as up to date as is reasonably possible and are subject to revision in the future. Neither Magnat nor any of its directors, officers, employees or advisors, nor any other person makes any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of the information contained in this presentation. Neither Magnat nor any of its directors, officers, employees and advisors, nor any other person shall have any liability whatsoever for loss howsoever arising, directly or indirectly, from any use of this presentation.

Whilst all reasonable care has been taken to ensure that the facts stated herein are accurate and that the opinions contained herein are fair and reasonable, this document is selective in nature and is intended to provide an introduction to, and overview of, the business of Magnat. Where any information and statistics are quoted from any external source, such information or statistics should not be interpreted as having been adopted or endorsed by Magnat as being accurate.

This presentation contains forward-looking statements, based on the currently held beliefs and assumptions of the Management of Magnat, which are expressed in good faith and, in their opinion, are reasonable. These statements may be identified by words such as 'expectation' or 'target' and similar expressions, or by their context. Forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which may cause the actual results, financial condition, performance, or achievements of Magnat, or results of the real estate industry generally, to differ materially from the results, financial condition, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Given these risks, uncertainties and other factors, recipients of this document are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements. Magnat disclaims any obligation to update these forward-looking statements to reflect future events or developments.

This presentation does not constitute or form part of any offer or invitation to sell or issue, or any solicitation of any offer to purchase or subscribe for, any securities in any jurisdiction in which such solicitation, offer or sale would be unlawful, nor shall part, or all, of these materials form the basis of, or be relied on in connection with any contract or investment decision in relation to any securities.

Neither this document nor any copy of it may be taken or transmitted into the United States or distributed, directly or indirectly, in the United States or to any US person (within the meaning of Regulation S under the US Securities Act of 1933, as amended). Any failure to comply with this restriction may constitute a violation of United States securities law.

Neither this document nor any copy of it may be taken or transmitted into Australia, Canada or Japan or to any resident thereof. The distribution of this document in other jurisdictions may be restricted by law, and persons into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe, any such restrictions. By accepting this document you agree to be bound by the foregoing instructions and restrictions.

These materials are directed only at persons who (i) are outside the United Kingdom, (ii) have professional experience in matters related to investments or (iii) are persons falling within Article 49(2)(a) to (d) (high net worth companies, unincorporated associations, etc.) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001 (as amended) (all such persons together being referred to as 'Relevant Persons'). These materials are directed only at Relevant Persons and must not be acted on or relied on by persons who are not Relevant Persons. Any investment or investment activity to which these materials relate is available only to Relevant Persons and will be engaged in only with Relevant Persons.