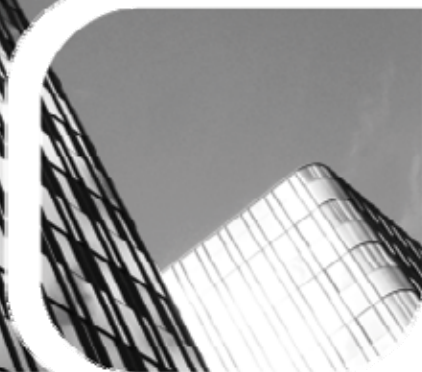
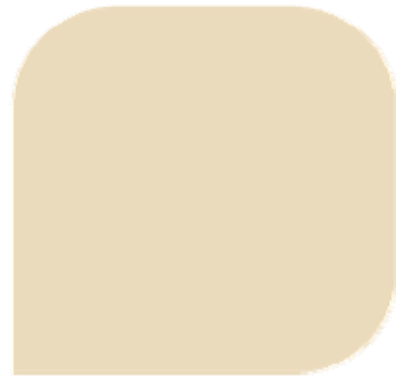


Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



Aktionärsbrief
14. Januar 2008

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Aktionäre!

Die Bewertung von Immobilienaktien hat sich seit Beginn der Kreditkrise im Sommer 2007 stark verändert. Diesem Trend konnte sich auch die MAGNAT Aktie nicht entziehen. Nach Einschätzung vieler Analysten und Kommentatoren haben die Kursverluste inzwischen vielfach zu Unterbewertungen im Vergleich zu den Fundamentaldaten der Unternehmen geführt. Wir haben Ende November 2007 eine detaillierte Einschätzung der Auswirkungen der Kreditkrise, ausgelöst durch die Subprime-Krise in den USA, in unserem Halbjahresfinanzbericht (abrufbar auf unserer Homepage unter <http://www.magnat-reop.com/de/investorrelations/finanzberichte>) abgegeben.

Dieser Trend hat sich leider seit Ende November 2007 fortgesetzt. Allerdings ist es erst in den letzten Wochen in der MAGNAT-Aktie, im Vergleich zu den breiten Immobilien-Indizes, zu überdurchschnittlich starken Kursverlusten gekommen. Dies nehmen wir zum Anlass für die nachfolgenden Erläuterungen und – als Ergänzung unserer regelmäßigen Finanz-Berichterstattung – für die Bereitstellung aktueller Informationen.

Aktienkurs vs. Fundamental- und Finanzdaten

Der aktuelle **Aktienkurs von EUR 1,10** (Schlusskurs XETRA am 11. Januar 2008) steht nach Auffassung der Geschäftsführung in einem erheblichen Missverhältnis zur Substanz von MAGNAT. Dass dieses Missverhältnis losgelöst von der Einschätzung der weiteren Entwicklung Immobilienmärkte ebenso wie von der Diskussion zur angemessenen Bewertung von Immobilien oder von börsennotierten Immobilienaktien besteht, zeigt der Vergleich des Aktienkurses mit den folgenden Fundamentaldaten von MAGNAT:

Eingeworbenes Eigenkapital = EUR 1,64 / Aktie (+ 49,1 %)

Das von MAGNAT insgesamt eingeworbene Eigenkapital (Gründungskapital plus Kapitalerhöhungen im Juli 2006, Oktober 2006 und April 2007) beträgt EUR 87 Mio. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen und ausstehenden Aktien (52,9 Mio.) entspricht somit das insgesamt eingeworbene Kapital einem Wert von EUR 1,64 / Aktie.

Bilanzielles Eigenkapital (OHNE Aufwertungen) = EUR 1,67 / Aktie ((+ 51,8 %)

Das Konzern-Eigenkapital im Halbjahresabschluss per 30. September 2007, nach Abzug von Minderheitsanteilen, beträgt EUR 88,4 Mio. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen und ausstehenden Aktien (52,9 Mio.) entspricht somit das bilanzielle Eigenkapital einem Wert von EUR 1,67 / Aktie. Bei der richtigen Einschätzung dieses Wertes ist entscheidend, dass die Immobilien und Immobilieninvestments ausnahmslos zu historischen Anschaffungskosten bilanziert sind, und im Gegensatz zur weitaus überwiegenden Praxis keine „IFRS 40 Aufwertungen“ vorgenommen wurden. Damit repräsentiert dieser Wert von EUR 1,67 auch nicht den NAV („Net Asset Value“) von MAGNAT; dieser liegt, wie nachstehend gezeigt werden wird, höher.

Net Asset Value (NAV) = EUR 1,86 / Aktie (+ 69,0 %)

Der Verkehrswert des Deutschland-Portfolios liegt aufgrund einer sehr attraktiven Mietrendite von 9 Prozent deutlich über den Anschaffungskosten. Nach unseren eigenen, internen Bewertungen liegt der Verkehrswert um rd. EUR 6 Mio. über den Anschaffungskosten; aktualisierte externe Bewertungsgutachten zum Deutschland Portfolio sind in Vorbereitung. Durch aktives Asset Management, wie insbesondere die weitere Reduktion von Leerständen im Wohnportfolio, können noch zusätzliche Wertsteigerungen erzielt werden. Zudem sind auf Grund der weiterhin dynamischen Entwicklung der Märkte in Osteuropa sowie durch vorbereitende Schritte für das Development der Grundstücke auch in den unbebauten Grundstücksreserven Wertsteigerungen zu verzeichnen. In jenen Fällen, wo diese Wertsteigerungen überdurchschnittlich sind, prüfen wir alternativ zum Development die Realisierung dieser Wertsteigerungen durch den Verkauf einzelner Grundstücke. Nach unserer aktuellen Einschätzung liegt der Verkehrswert der betreffenden Grundstücke um rd. EUR 4 Mio. über den Anschaffungskosten. Zusammenfassend entsprechen somit, bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen und ausstehenden Aktien (52,9 Mio.), die EUR 6 Mio. des Deutschlandportfolios einem Wert von EUR 0,11 / Aktie und die EUR 4 Mio. einem Wert von EUR 0,08 / Aktie. Der Net Asset Value beträgt demnach EUR 1,86 / Aktie (EUR 1,67 bilanzielles Eigenkapital zuzüglich der EUR 0,11 + EUR 0,08 gem. vorstehender Ableitung).

Development-Geschäft

Das größte Wertschöpfungspotential liegt im Kerngeschäft der MAGNAT, dem Immobilien-Development. Development-Projekte tragen jeweils nach Fertigstellung und Verkauf zum Ergebnis bei, auf eine bilanzielle Aufwertung (nach Projektfortschritt) und Berücksichtigung der höheren Verkehrswerte der Development-Projekte im Net Asset Value – beides wird (wenn auch nicht überwiegend, so doch teilweise) praktiziert – verzichten wir bewusst.

Für weitere umfassende Information dürfen wir auf unsere detaillierten Ausführungen in unserem Halbjahresfinanzbericht verweisen.

Kreditmärkte und Auswirkungen auf MAGNAT

Auch zu dieser Thematik haben wir in unserem Halbjahresfinanzbericht ausführlich Stellung genommen. Zur Vermeidung von Wiederholungen dürfen wir, mit folgenden Ergänzungen und Aktualisierungen, darauf verweisen.

Erfolgreiche Umsetzung von Finanzierungen und komfortable Liquidität

Trotz weiterhin schwierigem Kreditumfeld konnten wie geplant alle noch in Abwicklung befindlichen Deutschland-Investments erfolgreich umgesetzt werden, samt Sicherstellung aller Finanzierungen für die Deutschland-Investments. MAGNAT verfügt über einen komfortablen Liquiditätsspielraum mit einer freien Liquidität (Barmittel sowie frei verfügbare Kreditlinien) von rd. EUR 9 Mio. Erlöse aus Verkäufen einzelner Investments stehen somit für neue Investitionen zur Verfügung.

Strategische Positionierung von MAGNAT

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 11. Januar 2008 haben wir die Strategie von MAGNAT eingehend diskutiert, vor allem um die Auswirkungen und die Konsequenzen des veränderten Umfelds zu bewerten. Dabei wurde die Richtigkeit der grundsätzlichen Strategie bestätigt. MAGNAT wird sich auch weiterhin auf die erhöhten Wertschöpfungspotentiale aus dem Development-Geschäft in der CEE/SEE/CIS-Region und aus Sondersituationen im Deutschland-Geschäft konzentrieren. Für das Deutschland-Geschäft bedeutet dies eine konsequente Umsetzung der Wertsteigerungsmaßnahmen mit nachfolgender Verwertung, und damit auch den Verzicht auf „IFRS 40 Aufwertungen“ dieser Bestände (d.h. Gewinnrealisierungen erst bei Verkauf und keine vorherigen Ergebnisbeiträge aus Aufwertungen).

Hohe Eigenkapitalquote

Es hat sich gezeigt, dass die Strategie von MAGNAT, mit einer vergleichsweise hohen Eigenkapitalquote zu arbeiten, gerade im aktuell schwierigen Kreditumfeld positiv gewertet wird. Der Verzicht auf finanzgetriebene Investitionen mit sehr hohem Leverage hat sich somit als strategisch richtige Positionierung bestätigt. Die Eigenkapitalquote von rd. 90 Prozent (gem. Konzernabschluss für das Halbjahr per 30. September 2007) wird wie geplant im Zuge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstrukturen, der Umsetzung der jüngsten Investments und mit Fortschritt der Development-Projekte sinken – die überdurchschnittlich hohe Eigenkapitalquote beabsichtigen wir aber jedenfalls beizubehalten.

Frankfurt, 14. Januar 2008

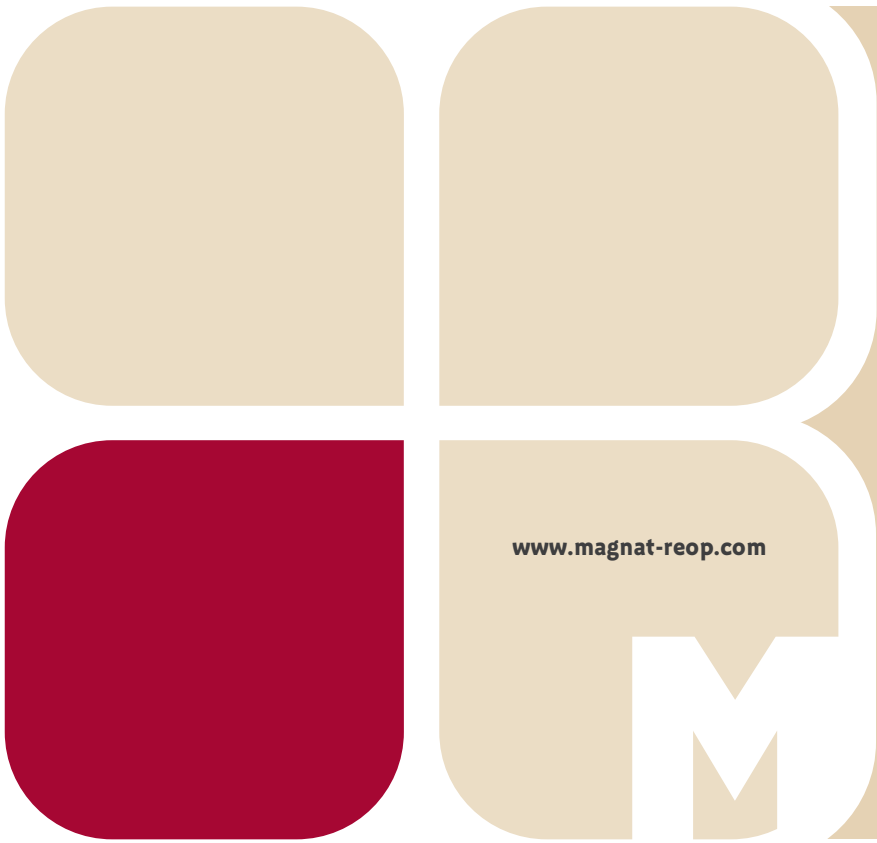
Jan Oliver Rüter

Peter Waldner

Disclaimer

Diese Aktionärsinfo enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen über erwartete Entwicklungen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und Einschätzungen und bestimmten Annahmen. Sie sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen können daher erheblich abweichen. MAGNAT übernimmt keinerlei Verpflichtung und beabsichtigt nicht, solche zukunftsgerichteten Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse zu aktualisieren.

Diese Aktionärsinfo erscheint auch in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und Online-Finanzberichte finden Sie im Internet unter www.magnat-reop.com. Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gerne schriftliche Informationen zu: info@magnat-reop.com.



www.magnat-reop.com

**MAGNAT Real Estate Opportunities
GmbH & Co. KGaA**

Grüneburgweg 18
60322 Frankfurt/Main

Tel. +49 (0)69-719 189 79 0
Fax +49 (0)69-719 189 79 11

E-Mail info@magnat-reop.com