

Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



Zwischenmitteilung
zum 1. Quartal 08/09

Geschäftsjahr
01. April 2008 - 31. März 2009

MAGNAT

Unternehmenskennzahlen in TEUR	Q1 2008/2009	Q1 2007/2008
Ergebnis aus der Vermietung	671	597
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Ergebnis aus "at equity" bilanzierten Investments	19	3.897
Betriebsergebnis (EBIT)	-1.043	3.562
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.277	4.066
Konzernergebnis nach Steuern nach Anteilen Dritter	-1.176	3.875

MAGNAT in Kürze:

MAGNAT ist eine deutsche Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa, ergänzt um Sondersituationen im Heimatmarkt Deutschland. Das Management konzentriert sich auf unterbewertete Immobilienmärkte und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, opportunistisch Ineffizienzen zu nutzen. Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien profitiert MAGNAT nicht nur von Mieteinnahmen, sondern vor allem von attraktiven Entwicklerrenditen.

ZWISCHENMITTEILUNG DES MAGNAT-KONZERNS



Zwischenmitteilung zum 1. Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009

(Geschäftsjahr 1. April 2008 – 31. März 2009)

- MAGNAT erwirtschaftet für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2008/2009 ein Konzernergebnis von EUR -1,2 Mio.
- Beginnend mit dem ersten Quartal Konzentration der Aktivitäten auf Development des Portfolios und Vorbereitung von Exits in Rumänien und Deutschland
- Net Asset Value (NAV) bei EUR 1,89 / Aktie, ohne Berücksichtigung von Werthebel im Development Portfolio

Frankfurt, den 11. August 2008 – In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008/2009 hat die MAGNAT REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH und Co. KGaA (ISIN DE000A0J3CH0) ein Konzernergebnis nach Steuern und nach Anteilen Dritter (gem. IFRS) von EUR -1,2 Mio. erwirtschaftet (Vergleichszeitraum Vorjahr: Konzernergebnis EUR 3,9 Mio.).

Das Nettoergebnis aus Vermietung von Vorratsimmobilien betrug zum Stichtag 30. Juni 2008 EUR 0,7 Mio (Vorjahr: 0,6 Mio.). Im Betrachtungszeitraum kam es zu keiner Veräußerung von Immobiliengesellschaften. Durch die Intensivierung der Entwicklungsaktivitäten kam es zu einem ausgeglichenen Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.). Das operative Ergebnis (EBIT) beläuft sich damit auf EUR -1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.). Im Juni 2008 konnte die kurzfristige Finanzierung von zwei Investments in Deutschland durch eine langfristige Fremdfinanzierung zu günstigeren Konditionen und mit höherem Loan-to-Value abgelöst werden. Das Finanzergebnis belief sich auf EUR -0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.).

Die MAGNAT verfügte zum 30. Juni 2008 über ein Konzern-Eigenkapital von EUR 104,2 Mio.. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 72,6%. Die Bilanzsumme lag zum 30. Juni 2008 bei EUR 143,5 Mio. Die Zahlungsmittel betragen zum Stichtag EUR 3,2 Mio.

Der Net Asset Value lag zum 30. Juni 2008 ohne Berücksichtigung der Potentiale im Development-Portfolio bei EUR 1,89 / Aktie. Damit notierte die MAGNAT Aktie mit EUR 0,89 (XETRA-Schlusskurs vom 30. Juni 2008) 53% unter NAV.

Nachdem im letzten Geschäftsjahr der Schwerpunkt vornehmlich in der Investitionstätigkeit der eingeworbenen Mittel stand, ist die MAGNAT im ersten Quartal 2008/2009 in die Phase des Projekt-Developments getreten. Parallel dazu werden Verwertungen aus bestehenden Investments vorbereitet.

WESENTLICHE ENTWICKLUNG:

Investment Peremogi

40% Beteiligung an einem Projekt zur Errichtung eines Class A Büro- und Geschäftshauses in Kiew mit einer Nutzfläche von ca. 30.000 m². Im Betrachtungszeitraum fand eine weitere Optimierung der Planung statt. Geprüft wird derzeit die Erweiterung der Nutzfläche innerhalb der bestehenden Baugenehmigung, des Weiteren wird die Wirtschaftlichkeit der baulichen Fundierung optimiert. Die Finanzierung der Baukosten konnte im Berichtszeitraum sichergestellt werden. Gespräche über den Projekteinstieg eines potentiellen Endabnehmers befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

Investment VAKE 28

Im abgelaufenen ersten Quartal des Geschäftsjahres hat MAGNAT eine 37,5%ige Beteiligung für insgesamt USD 1,0 Mio. an einer Projektgesellschaft zur Entwicklung von ca. 13.000 m² Wohnfläche in Tiflis / Georgien erworben. Erfreulich ist, dass in der frühen Phase des Projektes mehrere Wohnungen bereits vorvertraglich verkauft werden konnten. Die entsprechenden Anzahlungen werden nach Übergabe erlöswirksam. Aufgrund der dadurch erhaltenen Zahlungen wird geprüft, ob ein zur Verfügung stehender Bankkredit überhaupt benötigt wird.

Investment Nasze Katy

Errichtung von rund 1.000 Wohnungen in fünf Bauteilen in Breslau, MAGNAT hält 50% an diesem Investment. Für vier Bauteile bestehen bereits Baugenehmigungen, der fünfte Bauteil wurde mit Hinblick auf die optimierte Nutzung durch die Endabnehmer adaptiert und zur Genehmigung eingereicht. Nach Fertigstellung und Verkauf des ersten Bauteils bestehend aus 67 Wohnungen im letzten Geschäftsjahr ist die Fertigstellung des zweiten

Bauteils bestehend aus rund 200 Wohnungen für Ende 2008 bzw. Frühjahr 2009 geplant. Im Berichtszeitraum konnte der diesbezügliche Rohbau fertig gestellt werden. Im Juni 2008 wurde ein Block des zweiten Bauteils mit 26 Wohnungen und 10 Garagenplätzen vorvertraglich an die Gemeinde verkauft.

Investment Yapi Kredi

Die Beteiligung im Ausmaß von 33,3% an einem aus rund 400 Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart im Großraum Istanbul entwickelt sich planmäßig. Aus den zum Verkauf bestimmten Immobilien konnten im Berichtszeitraum 41 Objekte veräußert werden. Im Juli 2008 kam es im Zuge der Auszahlung eines Bankkredits zur Ablöse eines Teils des Bridge Loans eines Konsortialpartners. In einem vielversprechenden Developmentprojekt in einer Toplage in Istanbul wurde der Planungswettbewerb gestartet.

AUSBLICK:

Die derzeitige Lage an den internationalen Finanzmärkten lassen keine eindeutigen Aussagen über die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte zum einen und der Börsenentwicklung zum anderen zu. Während einzelne internationale Finanzinstitute bereits das Ende der Immobilienkrise in Aussicht gestellt haben, warnt die Bank für den internationalen Zahlungsverkehr (BIZ) vor einem „tieferen und längeren Abschwung als allgemein erwartet.“ Da die MAGNAT im Wesentlichen in prosperierenden Ballungsräumen in Zentral- und Osteuropa („CEE“), Südosteuropa („SEE“) und der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten („CIS“) investiert, die von einem hohen infrastrukturellem Nachholbedarf gekennzeichnet sind, ist die MAGNAT optimistisch, dass der Bedarf an hochwertigen Immobilien weiter anhalten wird.

In den nächsten Wochen und Monaten wird sich die MAGNAT insbesondere auf die Umsetzung des Exits aus ihren Investments in Rumänien konzentrieren. Auch die Verwertung einzelner bestehender Development-Projekte wird in den nächsten Monaten angestrebt.

Frei werdende Mittel aus diesen Exits wird die MAGNAT wieder in profitable Pipelineprojekte reinvestieren.

Zu MAGNAT:

MAGNAT ist eine deutsche Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa, ergänzt um Sondersituationen im Heimatmarkt Deutschland. Das Management konzentriert sich auf unterbewertete Immobilienmärkte und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, opportunistisch Ineffizienzen zu nutzen. Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien profitiert MAGNAT nicht nur von Mieteinnahmen, sondern vor allem von attraktiven Entwicklerrenditen.

KENNZAHLEN:

Unternehmenskennzahlen* in TEUR	Q1 2008/2009	Q1 2007/2008
Ergebnis aus der Vermietung	671	597
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Ergebnis aus "at equity" bilanzierten Investments	19	3.897
Betriebsergebnis (EBIT)	-1.043	3.562
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.277	4.066
Konzernergebnis nach Steuern nach Anteilen Dritter	-1.176	3.875

*ungeprüft

Frankfurt/Main, 11. August 2008

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

FINANZKALENDER

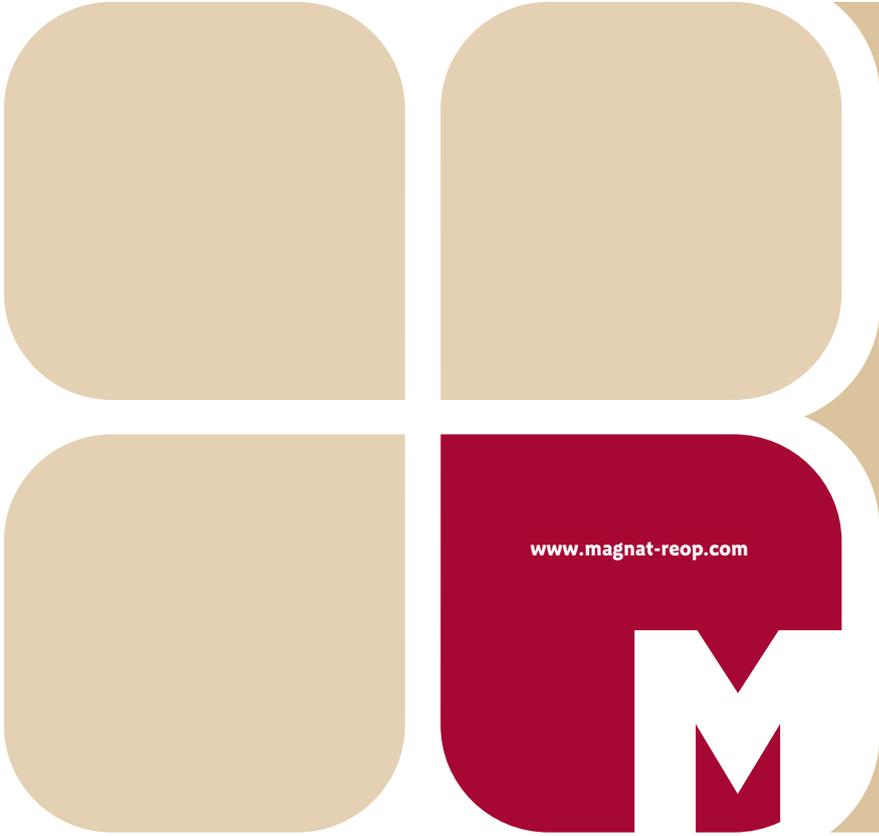
Zwischenbericht Q1 zum 30. Juni 2008	11.08.2008
Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	30.10.2008
Halbjahresbericht 2008/09	28.11.2008
Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2008	11.02.2009
Veröffentlichung Jahresabschluss 2008/2009	31.07.2009

IR-Kontakt

Dominic Köfner, CIRO
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Grüneburgweg 18
D-60322 Frankfurt am Main
Tel: +49 (0) 69-719 189 79-0
Fax: +49 (0) 69-719 189 79-11
E-mail: dominic.koefner@magnat-reop.com
Web: www.magnat-reop.com

Hinweise:

Dieser Zwischenbericht erscheint auch in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und den Online-Zwischenbericht 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 investor-relations@magnat-reop.com