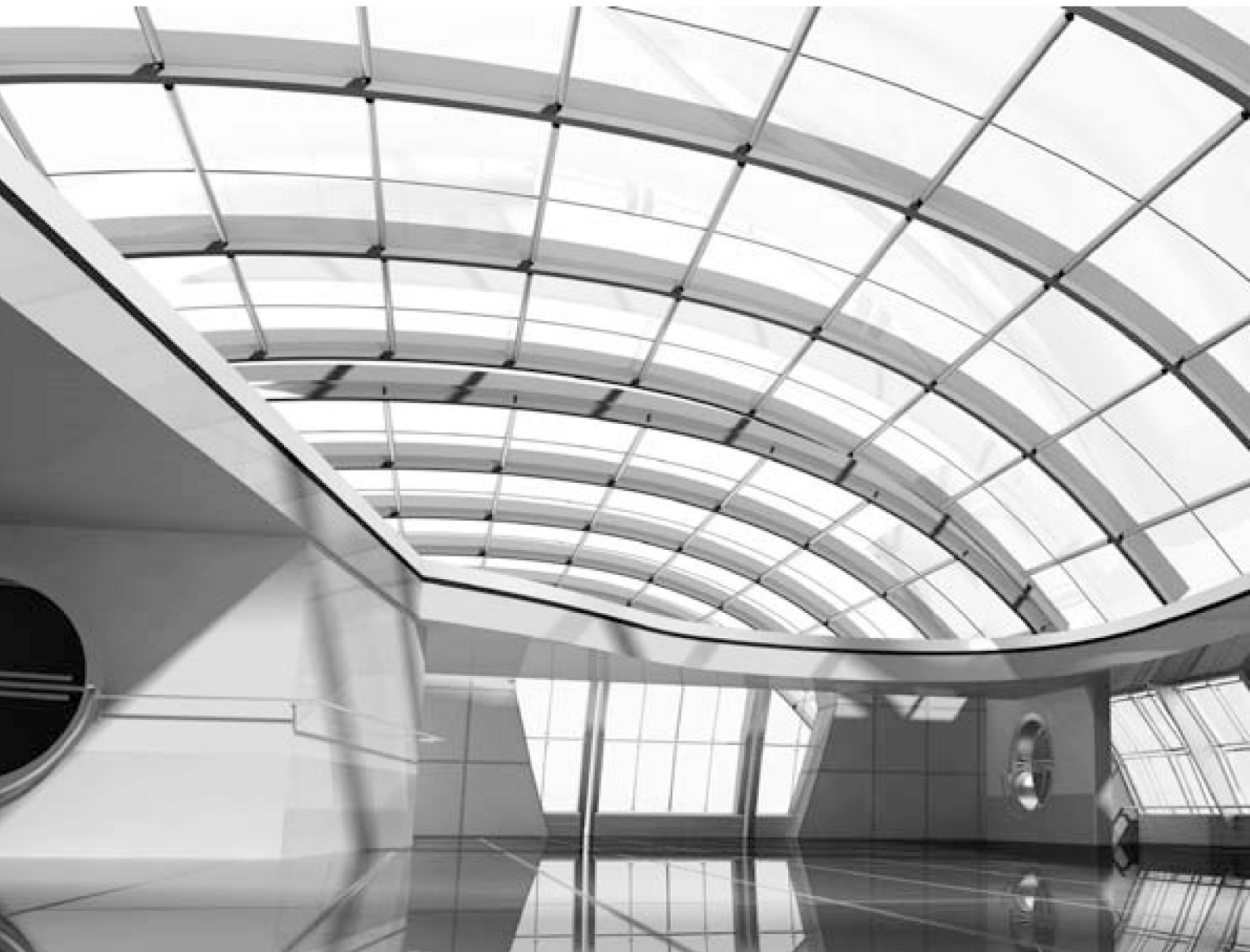


Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



## MAGNAT

<b>Unternehmenskennzahlen in TEUR</b>	<b>Q1 2009/2010</b>	<b>Q1 2008/2009</b>
Ergebnis aus der Vermietung	868	671
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien Gesellschaften	0	0
Ergebnis aus "at equity" bilanzierten Investments	-397	19
Betriebsergebnis (EBIT)	-808	-1.043
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-862	-1.277
Konzernergebnis nach Steuern nach Anteilen Dritter	-844	-1.176
Konzern Eigenkapital	94.407	104.170
Eigenkapitalquote	63,5%	72,6%
Bilanzsumme	148.701	143.468
NAV (EUR / Aktie)	16,24	18,90

### **MAGNAT** in Kürze:

MAGNAT ist eine deutsche Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa, ergänzt um Sondersituationen im Heimatmarkt Deutschland und Österreich. Das Management konzentriert sich auf unterbewertete Immobilienmärkte und auf Märkte mit volkswirtschaftlichem Wachstum. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, 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 2009/2010**

(Geschäftsjahr 1. April 2009 – 31. März 2010)

- MAGNAT erwirtschaftet für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2009/2010 ein Konzernergebnis von EUR -0,8 Mio.
- Erfreuliche operative Entwicklung des YKB-Portfolios im Großraum Istanbul
- Verlängerung der 2010 fälligen operativen Kreditlinien in Höhe von EUR 12,9 Mio. auf 2014

Frankfurt, den 11. August 2009 – In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2009/2010 (1. April 2009 – 31. März 2010) hat die MAGNAT REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH und Co. KGaA („MAGNAT“, ISIN DE000A0XFSF0) ein Konzernergebnis nach Steuern und nach Anteilen Dritter (gem. IFRS) von EUR -0,8 Mio. erzielt. Damit konnte eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert erreicht werden, der bei EUR -1,2 Mio. lag.

Das Nettoergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien erhöhte sich von EUR 0,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 0,9 Mio. im 1. Quartal 2009/2010. Bei den at Equity bewerteten Immobilien kam es zu einem Verlust von EUR -0,4 Mio. nach einem ausgeglichenen Ergebnis im Vorjahr. Das operative Ergebnis (EBIT) verbesserte sich auf EUR -0,8 Mio. nach EUR -1,0 Mio. im Vorjahr. Das Finanzergebnis betrug EUR -0,1 Mio. nach EUR -0,2 Mio. im Vorjahr.

Zum 30. Juni 2009 verfügte MAGNAT über ein Konzerneigenkapital von EUR 94,4 Mio. und eine solide Eigenkapitalquote von 63,5 Prozent nach 72,6 Prozent zum selben Zeitpunkt des Vorjahres. Die liquiden Mittel erhöhten sich von EUR 3,2 Mio. im Vorjahr auf EUR 5,8 Mio. zum 30. Juni 2009, zum 31. März 2009 betrug die liquiden Mittel EUR 7,6 Mio.. Der nach internationalen Standards berechnete Net Asset Value (NAV) je Aktie lag zum Stichtag bei EUR 16,24.

## WESENTLICHE ENTWICKLUNG:

### **Investment YKB-Portfolio**

Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres kam es zu erfreulichen Entwicklungen im YKB-Portfolio im Großraum Istanbul. Bei Verkäufen in Höhe von rund EUR 32,4 Mio. wurde auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten ein Bruttogewinn von rund EUR 12,0 Mio. erzielt. Aufgrund der in den Vorperioden erfolgten Aufwertungen nach IAS 40 im YKB-Portfolio führten die Verkäufe zu einem ausgeglichenen Ergebnis. Dies bestätigt die aktuellen Marktwertgutachten und stimmt das Management der MAGNAT optimistisch für die weitere Entwicklung des Portfolios. Aus den Verkäufen fließen rund EUR 24,0 Mio. in die vereinbarte Sondertilgung der Finanzschulden des Portfolios. Die weiteren Mittel werden, mit Ausnahme einer operativen Zahlungsmittelreserve, überwiegend an die Gesellschafter ausgeschüttet. Im laufenden Geschäftsjahr hat die MAGNAT aus diesen Rückflüssen bereits EUR 3,5 Mio. erhalten.

## AUSBLICK:

Strategisch hat für die MAGNAT die Sicherung der Liquidität weiter oberste Priorität. Ende Juli konnte MAGNAT die 2010 fälligen operativen Kreditlinien in Höhe von EUR 12,9 Mio. bis 2014 refinanzieren. Des Weiteren stellt die Intensivierung der Verwertungsbemühungen einen wichtigen Baustein dar, um die Ertragskraft zu sichern und auszubauen. Zur Milderung der starken zyklischen Schwankungen in den Immobilienmärkten wird MAGNAT die Portfoliogewichtung zwischen den Regionen Deutschland/Österreich und Ost-/Südosteuropa ausbalancieren. Zudem wird im Rahmen von Kostenoptimierungen die Wertschöpfungstiefe der Gesellschaft überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Unter der Annahme der Verbesserung der gegenwärtigen allgemeinen Marktsituation geht das Management der MAGNAT für die nächsten 12-24 Monate von einer Stabilisierung des Geschäftsmodells, einer Verbesserung der Ergebnisentwicklung und damit einer Rückkehr auf den Wachstumspfad aus.

## Zu MAGNAT:

MAGNAT ist eine deutsche Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa, ergänzt um Sondersituationen im Heimatmarkt Deutschland

und in Österreich. Das Management konzentriert sich auf unterbewertete Immobilienmärkte und auf Ballungsräume. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, opportunistisch Ineffizienzen zu nutzen. Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien profitiert MAGNAT nicht nur von Mieteinnahmen, sondern auch von attraktiven Entwicklerrenditen.

#### KENNZAHLEN:

<b>Unternehmenskennzahlen* in TEUR</b>	<b>Q1 2009/2010</b>	<b>Q1 2008/2009</b>
Ergebnis aus der Vermietung	868	671
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Ergebnis aus "at equity" bilanzierten Investments	-397	19
Betriebsergebnis (EBIT)	-808	-1.043
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-862	-1.277
Konzernergebnis nach Steuern nach Anteilen Dritter	-844	-1.176

\*ungeprüft

#### KONTAKT:

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

Dominic Köfner, CIRO

Leiter Unternehmenskommunikation

Grüneburgweg 18

60322 Frankfurt am Main

Tel: +49 (0)69 719 189 79 36

E-Mail: [dominic.koefner@magnat-reop.com](mailto:dominic.koefner@magnat-reop.com)

##### **Press Relations**

edicto GmbH

Axel Mühlhaus / Werner Rüppel

Tel.: +49 (0) 69 905 50 55 2

E-Mail: [amuehlhaus@edicto.de](mailto:amuehlhaus@edicto.de)

## FINANZKALENDER

Zwischenbericht Q1 zum 30. Juni 2009	11.08.2009
Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	29.10.2009
Halbjahresbericht 2009/10	30.11.2009
Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2009	11.02.2010
Veröffentlichung Jahresabschluss 2009/2010	31.07.2010

MAGNAT Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März

### 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](mailto:dominic.koefner@magnat-reop.com)  
Web: [www.magnat-reop.com](http://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](http://www.magnat-reop.com). Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gerne schriftliche Informationen zu: [info@magnat-reop.com](mailto:info@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](mailto:investor-relations@magnat-reop.com)