

**MAGNAT in Kürze**

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA ist die erste in Frankfurt börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in osteuropäischen, österreichischen und deutschen Ballungsräumen. Mit der erfolgten Integration der R-QUADRAT Immobilien GmbH hat sich die MAGNAT zu einem integrierten Immobilienkonzern weiterentwickelt. Dabei deckt das Unternehmen die komplette Wertschöpfungskette vom Erwerb über die Entwicklung bis hin zur Veräußerung von Projekten und

Bauland ab. Zusätzlich bietet der Konzern über die Tochter R-QUADRAT Immobilien GmbH Asset Management für Dritte an. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, Ineffizienzen auf Immobilienmärkten zu nutzen. Im Gegensatz zum traditionellen „Buy & Hold“-Ansatz verfolgt MAGNAT dabei einen „Develop & Sell“ bzw. „Buy & Sell“-Ansatz mit Fokus auf Immobilien-Development, ergänzt durch Portfolio-Trading. MAGNAT Investoren partizipieren an Entwicklerrenditen in Osteuropa, Südosteuropa, der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS) sowie in Deutschland und Österreich.

**Konzernkennzahlen\* (in TEUR)**

	Q3 2009/10	Q3 2008/09	Q1-3 2009/10	Q1-3 2008/09
Ergebnis aus der Vermietung	925	171	2.011	1.404
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Ergebnis aus dem Asset Management	98	0	98	0
Ergebnis aus „at equity“ bilanzierten Investments	1.853	3.191	542	-2.640
Betriebsergebnis (EBIT)	3.088	790	396	-6.964
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.683	-6.000	-2.771	-14.926
Konzernergebnis nach Steuern nach Anteilen Dritter	1.736	-5.059	-2.484	-13.540
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,27	-0,96	-0,38	-2,56
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,27	-0,96	-0,38	-2,56
Eigenkapital			122.077	85.763
Verbindlichkeiten			62.335	55.976
Bilanzsumme			184.413	141.739
Eigenkapitalquote in %			66,2	60,5
Zahlungsmittel			9.720	11.682

\* ungeprüft

**Zwischenmitteilung**  
**3. Quartal, Geschäftsjahr 2009/2010**

- MAGNAT erwirtschaftet im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2009/2010 ein positives Konzernergebnis von EUR 1,7 Millionen nach Anteilen Dritter
- Erstmalige Konsolidierung des Asset Manager R-QUADRAT führt zu positivem Ergebniseffekt
- Liquide Mittel durch erfolgreiche Veräußerungen in der Türkei und in Wien auf EUR 9,7 Millionen erhöht
- Bilanzsumme erhöht sich auf EUR 184,4 Millionen
- Net Asset Value beträgt EUR 8,19 je Aktie

**Frankfurt, den 11. Februar 2010** – Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2009/2010 (1. April 2009 – 31. März 2010) hat die MAGNAT REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH und Co. KGaA („MAGNAT“, ISIN DE000A0XFSFO) ein positives Konzernergebnis nach Steuern und nach Anteilen Dritter (gem. IFRS) von EUR 1,7 Millionen erzielt. Dabei profitierte das Ergebnis der MAGNAT von der erstmaligen Konsolidierung des zuvor externen Asset Managers R-QUADRAT Immobilien GmbH („R-QUADRAT“).

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009/2010 verbesserte sich das Konzernergebnis der MAGNAT nach Steuern und Anteilen Dritter von EUR -13,5 Millionen auf EUR -2,5 Millionen zur gleichen Periode des Vorjahres. Das Betriebsergebnis EBIT betrug EUR 0,4 Millionen nach EUR -7,0 Millionen in der Vorjahresperiode.

## Börsenkennzahlen

	Q1-3 2009/10	GJ 2008/09	GJ 2007/08
Anzahl Aktien	13.894.651	52.900.000	52.900.000
Marktkapitalisierung per 31.12.2009	44.462.883	17.986.000	58.190.000
Gewinn je Aktie	-0,38	-0,12	0,17
KGV	neg.	neg.	6,47
Substanzwert (NAV) je Aktie	8,19	1,63	1,89
Freefloat (Aktionäre < 3 %)	34,36 %	74,68 %	57,58 %
Grundkapital (in EUR)	13.894.651	52.900.000	52.900.000

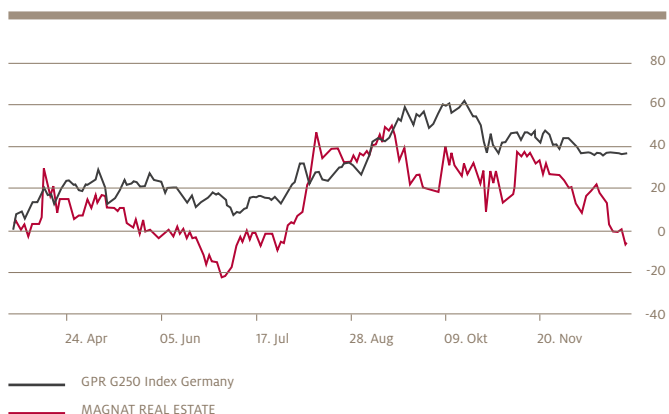
## NAV-Berechnung (in Mio.)

	NAV	Shares	NAV per share
<b>NAV per the financial statements</b>	<b>107,83</b>	<b>13,89</b>	<b>7,76</b>
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
<b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests</b>	<b>107,83</b>	<b>13,89</b>	<b>7,76</b>
Revaluations*	6,00		0,43
German Portfolio **	6,00		0,43
Land Bank	0,00		0,00
Development properties held for investment	-		-
Revaluation of other non current investments	-		-
Fair value of tenant leases held as finance leases	-		-
Fair value of trading properties	-		-
Fair value of financial instruments	0,00		0,00
Deferred tax	(0,09)		(0,01)
Goodwill as result of deferred tax	-		-
<b>Diluted EPRA NAV</b>	<b>113,75</b>		<b>8,19</b>

\* only German portfolio and land bank portfolios acc. to appraisal values / management estimates Development portfolio accounted for at historical acquisitions costs

\*\* Residential and Commercial

## Kursverlauf



>

Durch die Integration der R-QUADRAT hat sich die Bilanzsumme von EUR 143,2 Millionen per 30.09.2009 auf EUR 184,4 Millionen erhöht. Das Konzerneigenkapital erhöhte sich von EUR 90,6 Millionen per 30.09.2009 auf EUR 122,0 Millionen zum Stichtag 31.12.2009. Zum 31. Dezember 2009 weist die MAGNAT damit eine verbesserte Eigenkapitalquote von 66,2 Prozent aus.

Die liquiden Mittel der MAGNAT haben sich von EUR 3,9 Millionen per 30. September 2009 auf EUR 9,7 Millionen per 31. Dezember 2009 erhöht.

Nach erfolgter Integration der profitablen R-QUADRAT nimmt die MAGNAT die Berechnung des Net Asset Value (NAV) transparent nach EPRA-Vorgaben wieder auf. Durch die Integration der R-QUADRAT im Zuge einer Sachkapitalerhöhung erhöhte sich die Aktienzahl von 5,29 Millionen auf 13,89 Millionen Stück. Auf dieser Basis beträgt der neu berechnete NAV EUR 8,19 je Aktie.

## Wesentliche Entwicklungen

Im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2009/2010 konnte die MAGNAT mehrere gewinnbringende Transaktionen vermelden. So flossen der MAGNAT EUR 5 Millionen aus dem erfolgreichen Verkauf eines Grundstücks aus dem türkischen YKB-Portfolio zu. Dabei entsprach der Verkaufserlös dem 3,5-fachen des Ankaufspreises. In der Wiener „Widerhofergasse“ hat die MAGNAT ein Immobilienprojekt mit einer erfreulichen Rendite gewinnbringend veräußert. Die neu integrierte R-QUADRAT konnte in Wien das Bauherrenmodell „Schumanngasse 16“ erfolgreich platzieren. Der Ergebnisbeitrag aus dieser Platzierung beträgt mehr als EUR 1 Million. Ein weiteres Bauherrenmodell ist derzeit in Planung.

Durch die Integration der R-QUADRAT verfügt die MAGNAT jetzt über das neue Geschäftsfeld Asset Management für Dritte. Hier betreut die R-QUADRAT bereits Mandanten im Immobilienbereich und erhält dafür jährliche Management Fees. Diese Erträge fließen jetzt der MAGNAT zu. Die neue Asset-Management-Tochter R-QUADRAT beschäftigt hoch qualifizierte und erfahrene Mitarbeiter an den Standorten Frankfurt, Wien und Kiew und ist damit in den Ballungszentren ihrer Kernmärkte mit eigenem Management vor Ort vertreten. Aufgrund des ausgeprägten Immobilien-Know-hows dieses Teams plant MAGNAT den weiteren Ausbau des neuen Geschäftsfelds durch weitere Asset-Management-Mandate vorrangig im deutschsprachigen Raum.

>

## Stammdaten MAGNAT-Aktie

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
ISIN	DE000A0XFSF0, DE000A1CRPG1
WKN	A0XFSF, A1CRPG
Token	M5RK (Bloomberg: M5R K, Reuters: M5RGK.DE)
Anzahl Aktien	13.894.651
Freefloat (Shareholder < 3%)	~35%
Analyst Price Target	8,50 EUR
Coverage	Close Brothers Seydler; Silvia Quandt & Cie. AG
General Standard	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Open Market	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
Index	C-DAX, DIMAX
E-Mail	dominic.koefner@magnat-reop.com
Homepage	www.magnat-reop.com

## Finanzkalender

Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	29.10.2009
Halbjahresbericht 2009/2010	30.11.2009
Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2009	11.02.2010
Veröffentlichung Jahresabschluss 2009/2010	31.07.2010
Zwischenmitteilung Q1 zum 30. Juni 2010	11.08.2010

## Investor Relations

**MAGNAT Real Estate  
Opportunities GmbH & Co. KGaA**  
Dominic Köfner, CIRO  
Leiter Unternehmenskommunikation  
Lyoner Straße 32  
D-60528 Frankfurt am Main  
Tel. +49 (0) 69 71918979-36  
dominic.koefner@magnat-reop.com  
www.magnat-reop.com

&gt;

## Ausblick

Strategisch hat für die MAGNAT die Sicherung der Liquidität weiter oberste Priorität. Des Weiteren stellt die Intensivierung der Verwertungsmaßnahmen 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 weiterhin sehr genau sondieren und gegebenenfalls anpassen.

Nach der nun erfolgten Integration der R-QUADRAT und unter der Annahme der Verbesserung der gegenwärtigen allgemeinen Marktsituation geht das Management der MAGNAT für die nächsten 12 Monate weiterhin von einer Verbesserung der Ergebnisentwicklung aus. Risiken für die weitere Geschäftsentwicklung liegen in einer etwaigen erneuten konjunkturellen Eintrübung im laufenden Jahr.

Frankfurt/Main, 11. Februar 2010



**Jan Oliver Rüster**  
CEO



**Jürgen Georg Faè**  
CFO



**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).