



## ZWISCHENMITTEILUNG

### INNERHALB DES 2. HALBJAHRES 2007/08

(Geschäftsjahr 1. April 2007 – 31. März 2008)

- **MAGNAT erzielt Konzerngewinn (nach IFRS) für die ersten 9 Monate des Geschäftsjahrs 2007/08 (1. April – 31. Dezember 2007) von EUR 2,27 Mio.**
- **Weiterhin Verzicht auf bilanzielle Aufwertungen des Immobilienportfolios – Ergebnisse stammen ausschließlich aus realisierten Erträgen (Verkäufe und Mieterträge)**
- **Steigerung des NAV auf EUR 1,85 / Aktie – Erhebliche zusätzliche Reserven im Development-Portfolio, dem Kerngeschäft von MAGNAT**

Frankfurt am Main, den 11. Februar 2008

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007/2008 (1. April 2007 – 31. Dezember 2007) hat die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (ISIN DE000A0J3CH0) einen Konzerngewinn nach Steuern und nach Anteilen Dritter (gem. IFRS) von EUR 2,27 Mio. erzielt. Dies entspricht im Vergleich zum vorangegangenen Rumpfwirtschaftsjahr (6. April 2006 – 31. Dezember 2006) einer Steigerung in Höhe von EUR 2,08 Mio. Der Gewinn je Aktie beträgt EUR 0,04 (EUR 0,01 / Aktie im Vergleichszeitraum des Vorjahres).

Das Nettoergebnis aus der Vermietung betrug EUR 1,52 Mio. Durch Verkäufe im Development-Portfolio konnte ein Gewinn der „at equity“ bilanzierten Investments von EUR 3,59 Mio. erzielt werden. Das Ergebnis in beiden Segmenten war im Vergleichszeitraum des Vorjahres null. Das operative Ergebnis (EBIT) beläuft sich auf EUR 2,02 Mio. (minus 0,19 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres). Das Finanzergebnis betrug EUR 0,30 Mio. (0,38 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres), das Ergebnis vor Steuern EUR 2,11 Mio. (0,19 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres).

MAGNAT verzichtet im Gegensatz zur weitaus überwiegenden Praxis vollständig auf bilanzielle „IFRS 40-Aufwertungen“ des Immobilienportfolios. Die im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahrs erzielten Ergebnisse stammen aus Verkäufen sowie aus Mieterträgen. Weitere Verkäufe befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Verhandlung bzw. Umsetzung; die ertragswirksame Verbuchung noch im laufenden Geschäftsjahr 2007/08 hängt von der Umsetzung dieser Verkäufe bis zum Ende des Geschäftsjahres ab.

Das Konzern-Eigenkapital zum 31. Dezember 2007 betrug EUR 100,45 Mio. (einschließlich EUR 12,62 Mio. Minderheitsanteile), dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 80 Prozent (45,45 Mio. bzw. 91 Prozent zum 31. März 2007). Die konsolidierte Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2007 bei EUR 125,62 Mio. (EUR 49,99 Mio. zum 31. März 2007). MAGNAT verfügt über einen komfortablen Liquiditätsspielraum, alle aktuell erforderlichen Finanzierungen konnten plangemäß gesichert werden. Die weiterhin hohe Eigenkapitalquote ermöglicht weitere Finanzierungsspielräume.

Der Net Asset Value (NAV) liegt, ohne Berücksichtigung der Potentiale im Development-Portfolio, bei EUR 1,85 / Aktie. Dies entspricht einer Steigerung von 13 % im Vergleich zum eingeworbenen Eigenkapital von EUR 1,64 / Aktie. Diese Steigerung des NAV konnte in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum erreicht werden, da die letzte (und gleichzeitig größte) Kapitalerhöhung im April 2007 stattgefunden hat. Erheblich

che zusätzliche Reserven, die in diesem NAV-Wert nicht berücksichtigt sind, liegen im Development-Portfolio, dem Kerngeschäft von MAGNAT.

#### *Wesentliche Entwicklungen seit 1. Oktober 2007*

Die nachstehenden Informationen stellen in wesentlichen Teilen eine Aktualisierung der (detaillierten) Ausführungen im Halbjahresfinanzbericht dar, auf den – auch zur Vermeidung von Wiederholungen – verwiesen wird (der Halbjahresfinanzbericht steht zum Download unter <http://www.magnat-reop.com/de/investorrelations/finanzberichte> zur Verfügung).

Investitionen in neue Projekte wurden seit Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts nicht getätigt. Der wirtschaftliche Übergang der bereits im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres vertraglich fixierten Zukäufe Saalfeld und Delitzsch (Deutschland-Portfolio) erfolgte im Dezember 2007. Für beide Objekte, ebenso wie für das A&T-Portfolio, wurden die entsprechenden Finanzierungen sichergestellt und umgesetzt. Ebenso liegt nunmehr eine Finanzierungszusage für das Development-Projekt Peremogi (Kiew, Ukraine) vor.

Zusätzlich zu den laufenden Mieterträgen haben weitere Exits zum Ergebnis beigetragen, vor allem Verkäufe aus dem Bestand des YKB-Portfolios. Im 4. Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurden die vertraglichen Rechte für die Phase 2 und die Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft des Projektes Chemelnitzky verkauft; dieser Verkauf steht aber noch unter einzelnen Vorbehalten. Bei entsprechender Umsetzung (mit der aus heutiger Sicht noch im laufenden Geschäftsjahr 2007/08 gerechnet werden kann, mit Kaufpreisfälligkeit Ende März 2008) kann MAGNAT daraus einen zusätzlichen Ergebnisbeitrag vor Steuern in Höhe von rd. EUR 6,5 Mio. generieren. Im 3. Quartal des Geschäftsjahres (1. Oktober 2007 – 31. Dezember 2007) war das Konzernergebnis nach Steuern und Minderheitsanteilen mit EUR 0,3 Mio.

leicht negativ, da diese Transaktion erst nach dem 31. Dezember 2007 stattgefunden hat; zudem war das Ergebnis des 3. Quartals durch Einmalkosten auf Grund des Wechsels in den General Standard beeinflusst. Weitere Verkäufe befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Verhandlung bzw. Umsetzung; die ertragswirksame Verbuchung noch im laufenden Geschäftsjahr 2007/08 hängt von der Umsetzung dieser Verkäufe bis zum Ende des Geschäftsjahres ab. Alle Segmente (Objekte des Deutschland-Portfolios, Grundstücksreserven in Osteuropa, Development-Portfolio) tragen zur Exit-Pipeline bei.

Im Projekt Chemelnitzky haben sich – neben dem o.a. Verkauf der Rechte für die Phase 2 und den Anteilen an der Verwaltungsgesellschaft seit der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts folgende Entwicklungen ergeben: Dem Käufer wurde – auch in Anbetracht der Einigung über den Verkauf der Rechte für die Phase 2 und an der Verwaltungsgesellschaft – eine Verlängerung der Zahlungsfrist für den Kaufpreis Phase 1 (USD 8 Mio. für den Verkauf von 500 Geschäftseinheiten) auf Ende Februar 2008 eingeräumt. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die verbleibenden Voraussetzungen erfüllt werden und somit die Zahlung entsprechend der adaptierten Vereinbarung erfolgt; die Abwertung der Forderung in Höhe von zehn Prozent (zur Berücksichtigung von Währungsrisiken sowie Abzinsung der Forderung) wurde aus Vorsichtsgründen beibehalten. Die Anteile beider Projektgesellschaften bleiben bis zur Bezahlung der Kaufpreise zugunsten des Verkäufers verpfändet. Die Fälligkeit des im Oktober 2007 zusätzlich gewährten kurzfristigen Darlehens in Höhe von USD 1 Mio. an den lokalen Projektpartner wurde bis Ende April 2008 verlängert, das Eigentum an den dafür als Sicherstellung eingeräumten weiteren 100 Geschäftseinheiten wurden aber vertraglich auf MAGNAT (mittelbar über eine Projektgesellschaft) übertragen. Falls eine Rückzahlung bis Ende April 2008 nicht erfolgt, kann MAGNAT diese weiteren 100 Geschäftseinheiten verwenden. Die Finanzierung der Transformatoren zur Erhöhung der Stromanschlussleistung des gesamten Marktes wurde durch R-QUADRAT, den Asset Manager der MAGNAT, sichergestellt; MAGNAT sind dafür kei-

ne Kosten entstanden bzw. wurden hierfür keine weiteren finanziellen Mittel bereitgestellt.

Frankfurt am Main, den 11. Februar 2008

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA

Jan Oliver Ruster

Peter Waldner

**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 und einer vergleichsweise kurzen Bindung des Kapitals in den einzelnen Investments.

Der von der BaFin gebilligte Prospekt steht auf der MAGNAT-Homepage zum Download unter <http://www.magnat-reop.com/de/-investorrelations/wertpapierprospekt> zur Verfügung.

**Kontakt**

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Grüneburgweg 18

60322 Frankfurt am Main

**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)