

UNTERNEHMENSPROFIL

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 Ballungszentren mit volkswirtschaftlichem Wachstum. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, opportunistisch Ineffizienzen zu nutzen (Real Estate Opportunities).

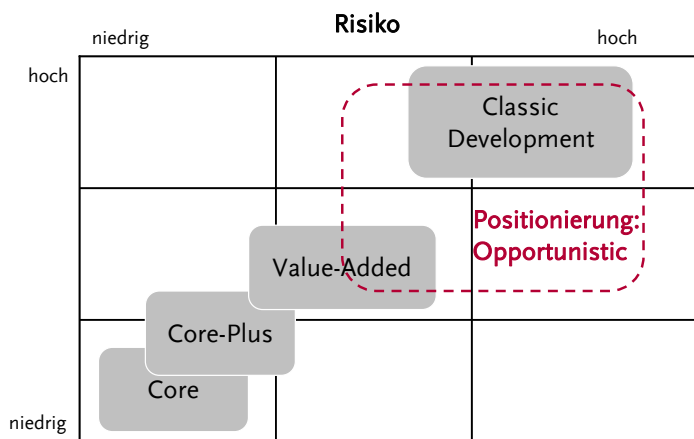
Fokus 1 – Strategie: „Develop & Sell“ bzw. „Buy & Sell“

Fokus 2 – Investments: Immobilien-Development ergänzt durch Portfolio-Trading sowie Sondersituationen

Fokus 3 – Regionen: Ausgewählte Regionen in CEE / SEE / CIS (ergänzt um Sondersituationen in Deutschland)

POSITIONIERUNG & STRATEGIE – Das REOP-Konzept

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.



CORPORATE MILESTONES

- **Gründung** am 6. April 2006
- **Kapitalerhöhungen** im Juli 2006, Oktober 2006 und im April 2007 erfolgreich durchgeführt (Eigenkapitalausstattung nach Kapitalerhöhungen rd. EUR 87 Mio.)
- **Erstnotiz** im Entry Standard in Frankfurt am 26. Juli 2006
- Veröffentlichung des ersten **Wertpapierprospektes** im Oktober 2007
- **Segmentwechsel** zum 1. November 2007 in den geregelten, regulierten Markt (Notierung im General Standard)

MANAGEMENT

Jan Oliver Rüter, CEO
 Jürgen Georg Faè, CFO

AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Werner Schaffer, Vorsitzender
 Dr. Carsten Strohdeicher
 Dr. Christoph Jeannée, LL.M

OPERATIVE ZAHLEN PER 31.12.2008

(in TEUR)	2008/09	2007/08
Einnahmen aus der Vermietung	1.405	1.524
Einnahmen aus Veräußerungen	0	0
Nettoergebnis aus „at equity“ bilanzierten Investments	-2.641	3.592
Operatives Ergebnis (EBIT)	-6.964	2.021
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-14.926	2.318
Konzernergebnis nach Steuern nach Anteilen Dritter	-13.541	2.266
Konzern-Eigenkapital (inkl. Minderheitsanteile)	85.763	100.448
Bilanzsumme	141.739	125.618
NAV (EUR/Aktie)	1,48	1,85
NAV (nach Kapitalherabsetzung)	14,8	n.a.

AKTIENKENNZAHLEN

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Anzahl ausstehender Aktien	5,29 Mio.
Gezeichnetes Kapital	EUR 5,29 Mio.
Ticker / ISIN	M5R / DE000A0XFSFo
WKN	A0XFSF
Bloomberg	M5RK
Reuters	M5RGK.DE
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
Freefloat (Aktionäre < 3%)	~78%*

* nach Kenntnis der Gesellschaft, basierend auf Stimmrechtsmitteilungen

AKTIENKURS



FINANZKALENDER

11.02.2009	Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2008
23.02.2009	Außerordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main
31.07.2009	Veröffentlichung Jahresabschluss 2008/09
29.10.2009	Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main

* Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März

Disclaimer:

Dieses Factsheet ist als Informations- und Diskussionsgrundlage für interessierte Investoren konzipiert. Es enthält kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung an Investoren. Versprechungen oder Zusagen seitens des Herausgebers sind nicht Teil des Factsheets. Alle Fakten basieren auf sorgfältigen Recherchen. Trotz aller Sorgfalt kann es jedoch zu Abweichungen von den im Factsheet getroffenen Darstellungen kommen. Die im Factsheet aufgeführten Fakten und die im Factsheet enthaltenen wertenden Beschreibungen können sich als falsch erweisen. Insbesondere für die Darstellung des Unternehmensprofils, der Positionierung und Strategie – Das REOP Konzept, der Corporate Milestones, des Immobilienportfolios, der operativen Zahlen zum 31. Dezember 2007, der ausgewählten Beispiele, der Aktienkennzahlen und der Aktienkurse sowie für den Unternehmenskalendar und die Summary wird keine Haftung übernommen. Die in dem Factsheet beschriebenen Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind keine Garantie für zukünftige Gewinne. Dieses Factsheet darf nur von dem Herausgeber oder von autorisierten Personen verbreitet und weitergegeben werden.

IMMOBILIENPORTFOLIO

Projektierung in ausgewählten Regionen in Ballungszentren, ergänzt um Sondersituationen in Deutschland



- (1) Nasze Katy, Breslau, Polen
- (2) Peremogi 67, Kiew, Ukraine
Koncha-Zaspa, Kiew, Ukraine
Cottage Village Vitaly, Kiew, Ukraine
Alexander, Kiew, Ukraine
Podiljia Chmelnitzkij, Ukraine
- (3) Mogosoaia, Bucharest, Rumänien
Vacaresti, Bucharest, Rumänien
- (4) Pancharovo, Sofia, Bulgarien
- (5) Sadko, Moskau, Russland
- (6) Digomi, Tiflis, Georgien
Vake, Tiflis, Georgien
- (7) YKB-Portfolio, Türkei
- (8) Schwarzenberg, Wien, Österreich
- (9) Sondersituationen in Deutschland
Wohnportfolio
Commercial Portfolio

SUMMARY

- **Attraktives Portfolio**
gut diversifiziertes Projekt- und Immobilienportfolio mit einem ausgewogenen geographischen, funktionalen und Rendite-Mix
- **Solides Ertragspotential**
Ein Großteil der Investitionen im bestehenden Portfolio wird über die nächsten 24-30 Monate ertragswirksam
- **Starke Pipeline zur Fortführung des Wachstumskurses**
Weitere hochrentable Projekte derzeit in Prüfung

Disclaimer:

Dieses Factsheet ist als Informations- und Diskussionsgrundlage für interessierte Investoren konzipiert. Es enthält kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung an Investoren. Versprechungen oder Zusagen seitens des Herausgebers sind nicht Teil des Factsheets. Alle Fakten basieren auf sorgfältigen Recherchen. Trotz aller Sorgfalt kann es jedoch zu Abweichungen von den im Factsheet getroffenen Darstellungen kommen. Die im Factsheet aufgeführten Fakten und die im Factsheet enthaltenen wertenden Beschreibungen können sich als falsch erweisen. Insbesondere für die Darstellung des Unternehmensprofils, der Positionierung und Strategie – Das REOP Konzept, der Corporate Milestones, des Immobilienportfolios, der operativen Zahlen zum 31. Dezember 2007, der ausgewählten Beispiele, der Aktienkennzahlen und der Aktienkurse sowie für den Unternehmenskalender und die Summary wird keine Haftung übernommen. Die in dem Factsheet beschriebenen Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind keine Garantie für zukünftige Gewinne. Dieses Factsheet darf nur von dem Herausgeber oder von autorisierten Personen verbreitet und weitergegeben werden.

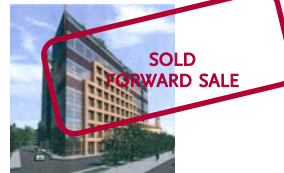
AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

Yapi Kredi Portfolio (Türkei)



Status:	erworben/in Entwicklung
Transaktionsvolumen:	136,5 Mio. EUR
Anteil MAGNAT:	33% (Konsortium mit Immoeast und Adama)
Nutzung:	33% Mischnutzung, 30% Wohnen, 26% Gewerbe, 11% Development
Einheiten:	400 Immobilien mit insgesamt 250.000 m²
Strategie:	Restrukturierung, Development

Office Development Peremogi 67 (Kiew, Ukraine)



Status:	mit Baugenehmigung erworben, Baubeginn
Größe:	32.000 m² Büro- und Geschäftsfläche
Fertigstellung:	2010
Strategie:	Develop & Sell
Anteil MAGNAT:	45%

Wohnanlage Nasze Katy (Breslau, Polen)



Status:	Phase 1 fertig gestellt und verkauft
Fertigstellung:	2009
Nutzung:	Wohnen
Größe:	61.100 m² Wohnfläche, 9.400 m² Gewerbefläche
Einheiten:	1.000 Wohneinheiten & 1.200 Parkplätze
Anteil MAGNAT:	50%
Strategie:	„Buy-in“ / Distressed Development

KONTAKTDATEN

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
 Grüneburgweg 18
 D-60322 Frankfurt am Main
 Phone: +49 (0) 69-719 189 79 0
 Fax: +49 (0) 69-719 189 79 11
 Email: info@magnat-reop.com
 Web: www.magnat-reop.com