# Bericht zu Tagesordnungspunkt 7 der Hauptversammlung

der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

über die Zustimmung zum Beschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin vom 8. September 2009 betreffend die Ausnutzung des genehmigten Kapitals



1.	Einle	itung	4
2.	Allge	meines zur MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA	4
3.	Bescl	nlüsse der MAGNAT Management GmbH und des Aufsichtsrats der MAGNAT vom 8.	
	Septe	mber 2009	
	3.1	Beschluss der MAGNAT Management GmbH	
	3.2	Beschluss des Aufsichtsrats der MAGNAT	8
4.	R-QU	JADRAT Holding AG	10
	4.1	Vorstand/Aufsichtsrat	11
	4.2	Mitarbeiter	11
	4.3	Grundkapital, Altaktionäre	11
	4.4	Umstrukturierung	12
5.	Altira	ı ImmoFinanz GmbH	13
	5.1	Geschäftsführer	13
	5.2	Mitarbeiter	13
	5.3	Stammkapital, Altgesellschafter	13
6.	R-QU	JADRAT Immobilien GmbH	14
	6.1	Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse	14
	6.2	Geschäftstätigkeit	16
	6.2.1	Asset Management	16
	6.2.2	Bauherrenmodelle	17
	6.3	Wesentliche Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung sowie aus der Bilanz	18
	6.3.1	Wesentliche Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung der R-QUADRAT Immo GmbH	bilien
	6.3.2	Wesentliche Angaben aus der Bilanz der R-QUADRAT Immobilien GmbH	19
	6.4	Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2007	
7.	Einbr	ingungsverträge	
	7.1	Vertragsgegenstand	21
	7.2	Stichtage	22
	7.3	Wert der Sacheinlagen	22
	7.4	Einbringung	
	7.5	Geschäftsführung bis zur Übertragung der Sacheinlagen	
	7.6	Gewinnberechtigung	
	7.7	Garantien	
	7.8	Haftungsfolgen	
	7.9	Umstrukturierungsmaßnahmen; Börsenzulassung	
	7.10	Freistellungsverpflichtungen der Einbringenden	
	7.11	Wettbewerbsverbot	
	7.12	Anwendbare Recht; Schiedsvereinbarung	
8.		ertung der Sacheinlagen	
٥.	8.1	Bewertungsgrundsätze und -methoden	
	8.2	Vorgehensweise	
	0.2	Vermögens- und Ertragslage	32

	8.4	Planungsprozess	.32
	8.5	Wesentliche Planungs- und Bewertungsprämissen	.33
	8.6	Umsatzplanung	.33
	8.6.1	Asset Management	.34
	8.6.2	Sonstige Umsätze, insbesondere aus Bauherrenmodellen	.35
	8.7	Plan Gewinn- und Verlustrechnungen	.35
	8.8	Erwartete Netto-Ausschüttungen nach Unternehmenssteuern	.36
	8.9	Diskontierungsfaktor	
	8.10	Wachstumsannahme	.37
	8.11	Unternehmenswert	.37
	8.11.1	l Unternehmenswert ohne Korrekturen	.37
	8.11.2	2Korrektur des Business Plans und damit der Unternehmensbewertung	.37
		Zusammenfassung	
9.		egung des Ausgabebetrages	
	9.1	Der Börsenkurs wird sowohl in Gesetzgebung als auch Rechtsprechung zunehme	end
		maßgeblich bei der Frage einer angemessenen Gegenleistung.	41
	9.2	Im Rahmen einer Barkapitalerhöhungen wären neue Aktien nur mit erheblichem Absch	lag
		zum aktuellen Börsenkurs platzierbar	.43
	9.3	Sacheinleger bestanden auf Festlegung des Ausgabebetrages auf der Grundlage	des
		Börsenkurses	
10.	Bezug	gsrechtsausschluss	
	10.1		
		Erforderlichkeit	
		l Varianten zur Gewährung von Anteilen?	
		2 Alternative Möglichkeiten des Erwerbs gegen Gewährung von Aktien	
		BEinbringung der R-QUADRAT Immobilien GmbH	
	10.2.4	4Parallele Barkapitalerhöhung	.47
	10.3	Verhältnismäßigkeit	.48
11.	MAG	NAT nach der Kapitalerhöhung	. 49
	11.1	Aktionärsstruktur	.50
	11.2	Gesellschaftsrechtliche Auswirkungen der Kapitalerhöhung; Einheits-KGaA	.50
	11.3	Operative Auswirkungen	.51
	11.4	Weitere geplante gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungsmaßnahmen	.52
		Umbesetzung der Organe	
12.		AAGNAT nach dem Formwechsel	
13.		einlageprüfung	
14.	Ausla	ge von Unterlagen	. 53

## 1. Einleitung

Die persönlich haftende Gesellschafterin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA hat am 8. September 2009 beschlossen, das Kapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 5.290.000 durch eine Sachkapitalerhöhung um EUR 8.604.651 auf EUR 13.894.651 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Der Aufsichtsrat hat diesem Beschluss seinerseits mit einem entsprechenden Beschluss am 8. September 2009 zugestimmt.

Gegenstand der Sacheinlage sind sämtliche Aktien der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, Österreich sowie sämtliche Geschäftsanteile an der Altira ImmoFinanz GmbH. Wesentlicher Vermögensgegenstand dieser Gesellschaften ist eine Beteiligung in Höhe von zusammen 100% an der R-QUADRAT Immobilien GmbH mit Sitz in Wien, Österreich. Diese hält unter anderem sämtliche Anteile an der MAGNAT Management GmbH, der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (nachfolgend auch "MAGNAT") und sämtliche Anteile an der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH (die auf die R-QUADRAT Immobilien GmbH verschmolzen werden soll), der Gründungskommanditaktionärin mit statutarischen Sonderpflichten bei der MAGNAT.

Durch die Sachkapitalerhöhung soll das bisher extern durch die MAGNAT Management GmbH und die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH bzw. die R-QUADRAT Immobilien GmbH erfolgte Asset Management internalisiert werden.

Aufgrund der Bedeutung dieser Umstrukturierung für die Gesellschaft hat die persönlich haftende Gesellschafterin beschlossen, den Beschluss über die Ausnutzung des genehmigten Kapitals der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Oktober 2009 zur Zustimmung vorzulegen.

Die Sachkapitalerhöhung ist dabei als Teil einer umfassenden Umstrukturierung der MAGNAT zu verstehen. Neben der Internalisierung des Asset Managements aufgrund der Sachkapitalerhöhung ist die Umwandlung der MAGNAT von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (nachfolgend "KGaA") in eine Aktiengesellschaft ein wesentliches weiteres Element der Umstrukturierung. Auch diese Maßnahme wird der Hauptversammlung am 29. Oktober 2009 zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Die Internalisierung des Asset Managements und der Formwechsel in eine Aktiengesellschaft sollen die Attraktivität der MAGNAT für den Kapitalmarkt erhöhen. Darüber hinaus eröffnet die Internalisierung des Asset Managements der Gesellschaft weitere Wachstumsmöglichkeiten.

## 2. Allgemeines zur MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

MAGNAT ist eine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa. Dabei wird die komplette Wertschöpfungskette von Research, Akquisition, über Asset Management bis hin zu flexiblem Exitmanagement abgedeckt. Die Strategie ist darauf ausgerichtet, Ineffizienzen auf Immobilienmärkten zu nutzen. MAGNAT verfolgt dabei im Gegensatz zum traditionellen "Buy & Hold"-Ansatz einen "Develop & Sell" bzw. "Buy & Sell"-Ansatz mit Fo-

kus auf Immobilien-Development ergänzt durch Portfolio-Trading. Anders als bei klassischen Investmentstrategien profitiert MAGNAT dadurch nicht nur von Mieteinnahmen, sondern auch und vor allem von attraktiven Entwicklerrenditen. Alle Projekte müssen dabei einer überdurchschnittlichen Renditeanforderung genügen. Das Management konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: auf unterbewertete Märkte ("antizyklisches Investieren") und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum ("Wachstumsmärkte"). Die geographischen Schwerpunkte liegen in Zentral-, Ost- und Südosteuropa, ergänzt um opportunistische Sondersituationen auch im Heimatmarkt Deutschland.

Nach Auffassung der Geschäftsführung wird die Gesellschaft nur dann ihre langfristigen Ziele und Strategien erfolgreich umsetzen können, wenn sie ihre Öffnung für den Kapitalmarkt durch den Segmentwechsel in den Regulierten Markt konsequent weiter fortsetzt. Hierzu gehört insbesondere, dass die Gesellschaft über eine Struktur verfügt, die sie mit anderen Gesellschaften, die in demselben oder ähnlichen Geschäftsbereichen tätig sind, vergleichbar macht. Eine solche Vergleichbarkeit wird nach Ansicht der Geschäftsführung insbesondere dann erreicht, wenn sie zum einen ihren Asset Manager in die Gesellschaft integriert und zum anderen einen Formwechsel in eine Aktiengesellschaft vornimmt.

Die Aktionärsstruktur der MAGNAT stellt sich derzeit wie folgt dar, wobei nur Aktionäre mit mehr als 3% berücksichtigt sind:

Aktionär	Beteiligung in %
TIG THEMIS Industries Group GmbH & Co. KGaA	7,42%
AXXION S.A.	5,48%
VCH Private Equity Opportunities GmbH	3,35%
R-QUADRAT Capital Gamma GmbH	6,26%
Freefloat < 3%	77,48%

# 3. Beschlüsse der MAGNAT Management GmbH und des Aufsichtsrats der MAGNAT vom 8. September 2009

# 3.1 Beschluss der MAGNAT Management GmbH

Am 8. September 2009 fasste die Geschäftsführung der MAGNAT Management GmbH folgenden Beschluss:

"Die persönlich haftende Gesellschafterin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (im Folgenden "MAGNAT" oder "Gesellschaft") mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 77281, die

MAGNAT Management GmbH, mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 77025, fasst, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Jan Oliver Rüster und Herrn Jürgen Georg Faè, den nachfolgenden Beschluss:

Nach § 6 (Genehmigtes Kapital) der Satzung der MAGNAT in der Fassung der Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Februar 2009 (UR 275/09 des Notars Ronald Gerns, Frankfurt am Main), ist die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu Stück 26.450.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie gegen EUR 26.450.000,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Kommanditaktionäre zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Den Kommanditaktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Kommanditaktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch die persönlich haftende Gesellschafterin nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet
- bei Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen.

Die MAGNAT Management GmbH beschließt von der Ermächtigung gemäß § 6 Satz 3, 3. Spiegelstrich der Satzung der MAGNAT teilweise Gebrauch zu machen:

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 5.290.000,00, eingeteilt in 5.285.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien und 5.000 auf den Namen lautenden Stückaktien, wird um EUR 8.604.651 gegen Sacheinlagen auf EUR 13.894.651 durch Ausgabe von 8.604.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab 1. April 2009 mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie ("Neue Aktien") erhöht. Der Ausgabebetrag für die Neuen Aktien beträgt EUR 3,44 je Aktie. Der Gesamtausgabebetrag beläuft sich auf EUR 29.599.999. Das gesetzliche Bezugsrecht der Kommanditaktionäre ist ausgeschlossen. Zur Zeichnung und Übernahme der Neuen Aktien werden zugelassen:

Die Altira AG mit Sitz in 60322 Frankfurt am Main, Grüneburgweg 18, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 58865, wird zur Übernahme und Zeichnung von 1.936.907 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Die Altira AG hat dafür als Sacheinlage einen Geschäftsanteil in Höhe von EUR 25.000 an der Altira ImmoFinanz GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 76965 in die Gesellschaft einzubringen.

- 2. Die Tisca Stiftung mit Sitz in 9490 Vaduz, Am schrägen Weg 2, wird zur Übernahme und Zeichnung von 2.383.419 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Die Tisca Stiftung hat dafür als Sacheinlage 3.628.170 Stückaktien (ISIN AT0000A090K2) der Metis Holding AG (umfirmiert in R-QUADRAT Holding AG, wobei die Umfirmierung noch nicht im Firmenbuch eingetragen ist, im Folgenden "R-QUADRAT Holding AG") mit Sitz in Wien, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v in die Gesellschaft einzubringen.
- 3. Frau Bettina De Roode, geboren am 28. Februar 1968, wohnhaft in 1190 Wien, Krapfenwaldgasse 49, wird zur Übernahme und Zeichnung von 129.954 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Frau De Roode hat dafür als Sacheinlage 197.823 Stückaktien (ISIN AT0000A090K2) der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v in die Gesellschaft einzubringen.
- 4. Herr August André De Roode, geboren am 3. Dezember 1968, wohnhaft in 1190 Wien, Krapfenwaldgasse 49, wird zur Übernahme und Zeichnung von 129.954 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Herr De Roode hat dafür als Sacheinlage 197.823 Stückaktien (ISIN AT0000A090K2) der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v in die Gesellschaft einzubringen.
- 5. Die FDM Privatstiftung mit Sitz in 1190 Wien, Krapfenwaldgasse 49, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter Firmenbuch-Nr. 164022 i, wird zur Übernahme und Zeichnung von 1.940.172 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Die FDM Privatstiftung hat dafür als Sacheinlage 2.953.434 Stückaktien (ISIN AT0000A090K2) der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v in die Gesellschaft einzubringen.
- 6. Die Odin Privatstiftung mit Sitz in 1010 Wien, Ebendorferstr. 3, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter Firmenbuch-Nr. 277312m, wird zur Übernahme und Zeichnung von 493.672 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Die Odin Privatstiftung hat dafür als Sacheinlage 751.494 Stückaktien (ISIN AT0000A090K2) der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v in die Gesellschaft einzubringen.
- 7. Die S.E.R. Privatstiftung mit Sitz in 1090 Wien, Garnisongasse 1, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter Firmenbuch-Nr. 272180s, wird zur Übernahme und Zeichnung von 437.506 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Die S.E.R. Privatstiftung hat dafür als Sacheinlage 665.995 Stückaktien (ISIN AT0000A090K2) der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v in die Gesellschaft einzubringen.
- 8. Herr Sven Erik Rischko, geboren am 27. Februar 1971, wohnhaft in Hortigstraße 12,

2371 Hinterbrühl, wird zur Übernahme und Zeichnung von 2.427 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Herr Rischko hat dafür als Sacheinlage 3.695 Stückaktien (ISIN AT0000A090K2) der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v in die Gesellschaft einzubringen.

- 9. Die TB Privatstiftung mit Sitz in 1090 Wien, Garnisongasse 1, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter Firmenbuch-Nr. 203144t, wird zur Übernahme und Zeichnung von 656.968 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Die TB Privatstiftung hat dafür als Sacheinlage 1.000.072 Stückaktien (ISIN AT0000A090K2) der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v in die Gesellschaft einzubringen.
- 10. Dr. Marc-Milo Lube, geboren am 22. Januar 1970, wohnhaft in Karthäuserstr. 11, 1190 Wien, wird zur Übernahme und Zeichnung von 493.672 der auszugebenden Neuen Aktien zugelassen. Herr Dr. Lube hat dafür als Sacheinlage 751.494 Stückaktien (ISIN AT0000A090K2 und ISIN AT0000A09180) der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, eingetragen in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v in die Gesellschaft einzubringen.

Die vorstehenden Festsetzungen sind in den Zeichnungsschein aufzunehmen.

Der vorstehende Beschluss bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Vorsorglich verzichtet die MAGNAT Management GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Jan Oliver Rüster und Herrn Jürgen Georg Faè, auf die Einhaltung von Form- und Fristvorschriften für die Beschlussfassung der persönlich haftenden Gesellschafterin.

Die gesamten Kosten dieser Kapitalerhöhung werden von der Gesellschaft getragen.

Frankfurt am Main, 8. September 2009

MAGNAT Management GmbH

Herrn Jan Oliver Rüster

Herrn Jürgen Georg Faè

# 3.2 Beschluss des Aufsichtsrats der MAGNAT

Der Aufsichtsrat der MAGNAT beschloss am 8. September 2009 folgendes:

"Der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (im Folgenden "MAGNAT" oder "Gesellschaft") mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 77281 beschließt im Wege einer telefonischen Beschlussfassung folgendes:

- 1. Der Aufsichtsrat erteilt einstimmig zum Beschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT, der MAGNAT Management GmbH, vom 8. September 2009, in dem diese gemäß der Ermächtigung nach § 6 (Genehmigtes Kapital) der Satzung beschlossen hat, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 5.290.000,00, eingeteilt in 5.285.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien und 5.000 auf den Namen lautenden Stückaktien, um EUR 8.604.651 gegen Sacheinlagen auf EUR 13.894.651 durch Ausgabe von 8.604.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu einem Ausgabebetrag für von EUR 3,44 je neuer Aktie mit Gewinnberechtigung ab 1. April 2009 zu erhöhen, seine Zustimmung. Der Beschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin vom 8. September 2009 ist in Abschrift als Anlage beigefügt.
- 2. Auf der Grundlage der Ermächtigung gemäß § 6 (Genehmigtes Kapital) der Satzung fasst der Aufsichtsrat den Wortlaut von § 5 (Grundkapital) der Satzung mit Wirkung vom Tage der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister wie folgt neu:
  - "(1) Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 13.894.651 (in Worten: Dreizehn Millionen Achthundertvierundneunzig Tausend Sechshunderteinundfünfzig Euro).
  - (2) Es ist eingeteilt in 13.889.651 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von einem Euro und 5.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von einem Euro. Die Namensaktien wurden vollständig von der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH übernommen (§ 8 Abs. 1 Buchstabe b)."
- 3. Auf Grund der Kapitalerhöhung reduziert sich das genehmigte Kapital gemäß § 6 (Genehmigtes Kapital) der Satzung von EUR 26.450.000 um EUR 8.604.651 auf EUR 17.845.349. Auf Grundlage der Ermächtigung nach § 6 (Genehmigtes Kapital) der Satzung, fasst der Aufsichtsrat den Wortlaut von § 6 (Genehmigtes Kapital) der Satzung mit Wirkung vom Tage der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister wie folgt neu:

"Die persönlich haftende Gesellschafterin ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu Stück 17.845.349 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,– je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt EUR 17.845.349,– zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Den Kommanditaktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Kommanditaktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge,

- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstatung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch die persönlich haftende Gesellschafterin nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist des Weiteren ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und die sonstigen Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital zu ändern."

Vorsorglich verzichten alle Mitglieder des Aufsichtsrats auf die Einhaltung von Form- und Fristvorschriften für die Beschlussfassung des Aufsichtsrats.

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Frankfurt am Main, 8. September 2009

Prof. Dr. Werner Schaffer (Vorsitzender des Aufsichtsrats)"

## 4. R-QUADRAT Holding AG

Die R-QUADRAT Holding AG, die bis zum 9. September 2009 als Metis Holding AG firmierte, mit Sitz in der politischen Gemeinde Wien, Österreich, ist eine Holding-Gesellschaft. Unternehmensgegenstand der R-QUADRAT Holding AG sind insbesondere der Erwerb, der Besitz, das Halten, das Verwerten und das Verwalten von Beteiligungen an anderen in- und ausländischen Unternehmen in jeder gesetzlich zulässigen Beteiligungs- und Finanzierungsform. Ausgeschlossen sind Geschäfte, die dem Bankwesengesetz, dem WAG, dem Immobilieninvestmentfondsgesetz oder dem Wirtschaftstreuhändergesetz unterliegen, sowie überhaupt Tätigkeiten, bei deren Ausübung aufgrund gesetzlicher Vorschriften ein Ausübungsvorbehalt zugunsten bestimmter Personen oder Berufsgruppen besteht (z.B. RAO).

Die R-QUADRAT Holding AG wurde am 19. Januar 2006 in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 273270 v eingetragen. Sitz der R-QUADRAT Holding AG ist Wien. Das Wirtschaftsjahr der R-QUADRAT Holding AG entspricht dem Kalenderjahr.

## 4.1 Vorstand/Aufsichtsrat

Dem Vorstand der R-QUADRAT Holding AG gehören derzeit folgende Personen an:

August André De Roode Sven Erik Rischko und Dr. Falko Müller-Tyl.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehören derzeit folgende Personen an:

Thomas Bogdanowicz

Dr. Christian Heilingsetzer

Dr. Paul Traxler

Dr. Andreas Calice

Mag. Stefan J. Grgic.

### 4.2 Mitarbeiter

Derzeit sind bei der R-QUADRAT Holding AG keine Mitarbeiter beschäftigt. Ein Betriebsrat oder tarifvertragliche Bindungen bestehen nicht.

# 4.3 Grundkapital, Altaktionäre

Das Grundkapital der R-QUADRAT Holding AG beträgt € 10.150.000,00 und ist eingeteilt in 10.150.000 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien. Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Betrag am Grundkapital in Höhe von € 1,00. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Die Aktien der R-QUADRAT Holding AG sind nicht an einer Börse notiert.

An der R-QUADRAT Holding AG sind derzeit folgende Personen und Gesellschaften beteiligt:

Aktionäre	Anzahl der Aktien	Angaben in %
		gerundet
Tisca Stiftung	3.628.170	35,74552%
Bettina De Roode	197.823	1,94900%
August André De Roode	197.823	1,94900%
FDM Privatstiftung	2.953.434	29,09787%
S.E.R. Privatstiftung	665.995	6,56153%
Sven Erik Rischko	3.695	0,00036%
Dr. Marc-Milo Lube	751.494	7,40388%
Odin Privatstiftung	751.494	7,40388%
TB Privatstiftung	1.000.072	9,85293%
Summe	10.150.000	100%

Soweit der MAGNAT bekannt, haben die vorgenannten Stiftungen folgende Begünstigte:

Tisca Stiftung: Familienstiftung der Familie Lind

FDM Privatstiftung: Familienstiftung der Familie de Roode S.E.R. Privatstiftung: Familienstiftung der Familie Rischko Odin Privatstiftung: Familienstiftung der Familie Müller-Tyl TB Privatstiftung: Familienstiftung der Familie Bogdanowicz

MAGNAT hat mit sämtlichen Aktionären der R-QUADRAT Holding AG am 9. September 2009 Einbringungsverträge über die von ihnen gehaltenen Aktien an der R-QUADRAT Holding AG abgeschlossen (siehe dazu näher unter Ziffer 7).

## 4.4 Umstrukturierung

In Vorbereitung der Sachkapitalerhöhung wurde die R-QUADRAT Holding AG in 2009 umfassend umstrukturiert.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 6. August 2009 verkaufte und übertrug die R-QUADRAT Holding AG ihre hundertprozentige Beteiligung an der Fiorano Beteiligungs GmbH (nunmehr firmierend als Metis GmbH) an die VCH Beteiligungs GmbH (61,34%), die ICP Beteiligungs GmbH (7,4%), die PW Unternehmensbeteiligungs GmbH (7,4%), die S.E.R. Privatstiftung (6,6%), die TB Privatstiftung (9,85%) und an Herrn Dr. Marc-Milo Lube (7,4%).

Mit einem Transaktionsvertrag vom 6. August 2009 verkaufte und übertrug die R-QUADRAT Holding AG an die Metis GmbH jeweils mit schuldrechtlicher Wirkung zum 30. Juni 2009 einen 100% Geschäftsanteil an der IMB Vermögensverwaltungs GmbH (wobei die Übertragung dieser Beteiligung unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Finanzmarktaufsicht erfolgt ist, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht vorliegt), einen 100% Geschäftsanteil an der VCH Management und Beteiligungs GmbH, einen 81% Geschäftsanteil an der R-QUADRAT Capital Alpha GmbH, einen 100% Geschäftsanteil an der R-QUADRAT Capital Gamma GmbH und einen 100% Geschäftsanteil an der VCH Private Equity Opportunities GmbH.

Zudem verkaufte und übertrug die R-QUADRAT Holding AG mit Vertrag vom 24. August 2009 mit schuldrechtlicher Wirkung zum 30. Juni 2009 ihr gesamtes Anlagevermögen mit Ausnahme ihrer Beteiligung an der R-QUADRAT Immobilien GmbH an die Metis GmbH. Zudem wurden sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten der R-QUADRAT Holding AG mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber der Apothekerbank in Höhe von TEUR 500 sowie der Steuerforderungen und der Verbindlichkeiten gegenüber der Gebietskrankenkasse an die Metis GmbH verkauft und übertragen.

Des Weiteren verkaufte die R-QUADRAT Holding AG mit einem Kaufvertrag über Teilschuldverschreibungen vom 24. August 2009 ihre 870 Teilschuldverschreibungen des R-QUADRAT REOP Bonds 2006-2012 an die Metis GmbH.

Aufgrund einer Vereinbarung betreffend die Übertragung von Aktien vom 24. August 2009 verkaufte und übertrug die R-QUADRAT Holding AG ihre Beteiligung von 11,7% an der UCP Chemicals Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien an die Metis GmbH.

Nach der vorstehend dargestellten umfassenden Umstrukturierung im Jahr 2009 ist die einzige Beteiligung der R-QUADRAT Holding AG eine Beteiligung in Höhe von EUR 123.984 an der R-QUADRAT Immobilien GmbH (zur R-QUADRAT Immobilien GmbH siehe Ziffer 6.). Dies entspricht einer Beteiligung in Höhe von 77,49 %.

Die bilanziellen Auswirkungen der in 2009 erfolgten Umstrukturierungen für die R-QUADRAT Holding AG lassen sich aus der als <u>Anlage 1</u> beigefügten vorläufigen und ungeprüften Bilanz der R-QUADRAT Holding AG zum 31. August 2009 entnehmen (wobei die Bilanz die Übertragung der Beteiligung an der IMB Vermögensverwaltung GmbH an die Metis GmbH unterstellt, die mangels Zustimmung der Finanzmarktaufsicht zum Zeitpunkt er Erstellung dieses Berichts noch nicht wirksam ist).

### 5. Altira ImmoFinanz GmbH

Die Altira ImmoFinanz GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Grüneburgweg 18, 60322 Frankfurt am Main. Unternehmensgegenstand ist die Beteiligung an sowie die Verwaltung und das Management von Unternehmen, die den Erwerb, die Errichtung, die Vermittlung, die Verwaltung und Verkauf von bebauten und unbebauten Liegenschaften, Wohnungen, Erbbaurechten, gewerblichen Gebäuden und entsprechenden Projektentwicklungen, die Vermietung beweglicher und unbeweglicher Gegenstände zum Gegenstand haben.

Die Altira ImmoFinanz GmbH wurde am 12. April 2006 im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 76965 eingetragen. Das Wirtschaftsjahr der Altira ImmoFinanz GmbH entspricht dem Kalenderjahr.

### 5.1 Geschäftsführer

Einziger Geschäftsführer ist Herr Peter Brumm.

# 5.2 Mitarbeiter

Bei der Altira ImmoFinanz GmbH sind keine Mitarbeiter beschäftigt. Ein Betriebsrat oder tarifvertragliche Bindungen bestehen nicht.

## 5.3 Stammkapital, Altgesellschafter

Das Stammkapital der Altira ImmoFinanz GmbH beträgt € 25.000. Einzige Gesellschafterin ist die Altira AG, eingetragen beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 58865.

MAGNAT hat mit der Altira AG am 8. September 2009 einen Einbringungsvertrag über die von der Altira AG gehaltene Beteiligung an der Altira ImmoFinanz GmbH abgeschlossen (siehe dazu näher unter Ziffer 7).

Die einzige Beteiligung der Altira ImmoFinanz GmbH ist eine Beteiligung in Höhe von € 36.016 an der R-QUADRAT Immobilien GmbH. Dies entspricht einer Beteiligung in Höhe von 22,51 % (zur R-QUADRAT Immobilien GmbH siehe Ziffer 6).

Am 31. August 2009 hat die Altira AG als Gesellschafterin der Altira ImmoFinanz GmbH in Vorbereitung der Sachkapitalerhöhung die Auflösung von Kapital- und Gewinnrücklagen bei der Altira ImmoFinanz GmbH beschlossen. Die bilanziellen Auswirkungen dieser Maßnahmen lassen sich aus den als <u>Anlage 2</u> beigefügten Gesellschafterbeschlüssen vom 31. August 2009 nebst vorläufiger und ungeprüfter Bilanz und Proformabilanz der Altira ImmoFinanz GmbH zum 31. August 2009 entnehmen.

# 6. R-QUADRAT Immobilien GmbH

## 6.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Die R-QUADRAT Immobilien GmbH mit Sitz in Wien, Österreich, ist eine Asset Management Gesellschaft für Immobilienprojekte und immobilienorientierte Kapitalmarktprodukte.

Sitz der R-QUADRAT Immobilien GmbH ist Wien. Die Gesellschaft wurde als Aktiengesellschaft gegründet und unter der Firma R-QUADRAT Immobilien AG am 21. Januar 2005 in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 257553 f eingetragen. Am 1. Juni 2006 beschloss die Hauptversammlung der R-QUADRAT Immobilien AG die rechtsformwechselnde Umwandlung in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Geschäftszahl 4808 des Notars Dr. Wolfgang Lenhart, Wien-Innere Stadt).

Geschäftsführer der R-QUADRAT Immobilien GmbH sind

Ing. Hermann Zöchmeister Dr. Marc-Milo Lube Mag. Wolfgang Pones.

Das Stammkapital der R-QUADRAT Immobilien GmbH beträgt € 160.000 und ist eingeteilt in zwei Geschäftsanteile, die wie folgt gehalten werden:

Gesellschafter	Geschäftsanteile	Angaben in %	
		gerundet	
Altira ImmoFinanz GmbH	€ 36.016	22,51%	
R-QUADRAT Holding AG	€ 123.984	77,49%	
Summe	€ 160.000	100%	

Die R-QUADRAT Immobilien GmbH hält zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts folgende Beteiligungen:

Beteiligungen	Sitz	Beteiligung in	
		Prozent	
R-QUADRAT Capital Markets GmbH	Wien, Österreich	100%	
R-QUADRAT D Management GmbH	Frankfurt, Deutschland	100%	
R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH	Wien	100%	
(wird auf R-QUADRAT Immobilien GmbH			
verschmolzen)			
R-QUADRAT Immobilien Management	Wien	100%	
GmbH (wird auf R-QUADRAT Immobilien			
GmbH verschmolzen)			
MAGNAT Management GmbH	Frankfurt, Deutschland	100%	
SQUADRA Management GmbH	Frankfurt, Deutschland	100%	
Kommanditist R-QUADRAT Immobilien Ma-	Wien, Österreich		
nagement GmbH & Co. Schumanngasse 16			
KG			
Kommanditist R-QUADRAT Immobilien Ma-	Wien, Österreich		
nagement GmbH & Co. Grazer Straße 59-61			
KG			
R-QUADRAT TR Management G.D.L.S. i.L.	Istanbul, Türkei	100%	
Profit Plus LLC.	Kiew, Ukraine	99,07%	
JJW Hotel in Palais Schwarzenberg Betriebs-	Wien, Österreich	25,10%	
gesellschaft mbH (treuhänderisch für MAG-			
NAT Inv.I B.V.)			
Prunus Sp. z.o.o. (in Liquidation)	Warschau, Polen	50%	
Lygos Sp. z.o.o. (in Liquidation)	Warschau, Polen	50%	
R-QUADRAT Capital Alpha GmbH	Wien, Österreich	19%	

Die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 278184 w, die bis dahin der Asset Manager der MAGNAT war, wurde als übertragende Gesellschaft auf ihre Alleingesellschafterin, die R-QUADRAT Immobilien GmbH, als übernehmende Gesellschaft mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH vom 6. August 2008 (Geschäftszahl 7782 des Notars Dr. Wolfgang Lenhart, Wien-Innere Stadt) und mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung der R-QUADRAT Immobilien GmbH vom 6. August 2008 (Geschäftszahl 7781 des Notars Dr. Wolfgang Lenhart, Wien-Innere Stadt) verschmolzen. Die Verschmelzung ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht im Firmenbuch eingetragen worden.

Die R-QUADRAT Immobilien Management GmbH mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer 293645 g, die bis dahin der Asset Manager der SQUADRA war, wurde als übertragende Gesellschaft auf ihre Alleingesellschafterin, die R-QUADRAT Immobilien GmbH, als übernehmende Gesellschaft mit Beschluss der außer-

ordentlichen Generalversammlung der R-QUADRAT Immobilien Management GmbH vom 6. August 2008 (Geschäftszahl 7783 des Notars Dr. Wolfgang Lenhart, Wien-Innere Stadt) und mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung der R-QUADRAT Immobilien GmbH vom 6. August 2008 (Geschäftszahl 7781 des Notars Dr. Wolfgang Lenhart, Wien-Innere Stadt) verschmolzen. Die Verschmelzung ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht im Firmenbuch eingetragen worden.

Zudem wurde mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 6. August 2009 der von der R-QUADRAT Immobilien GmbH an der RQ Development Consulting GmbH gehaltene Gesellschaftsanteil an die Fiorano Beteiligungs GmbH verkauft und abgetreten.

# 6.2 Geschäftstätigkeit

Die R-QUADRAT Immobilien GmbH ist eine Asset Management Gesellschaft für Immobilienprojekte und immobilienorientierte Kapitalmarktprodukte. Der Unternehmensgegenstand der RQUADRAT Immobilien GmbH umfasst insbesondere die Beratung von Unternehmen, den Erwerb, die Errichtung, die Vermittlung, die Verwaltung und den Verkauf von bebauten und unbebauten Liegenschaften, Wohnungen, Erbbaurechten, Baurechten, anderen dinglichen Rechte,
Superädifikaten, gewerblichen Gebäuden und entsprechenden Projektentwicklungen als Bauherr
oder Bauträger sowie deren Verwertung im In- und Ausland, insbesondere durch Veräußerung,
Vermietung, Leasing oder Verpachtung sowie die Entwicklung von Immobilienprojekten, die
Erstellung, den Erwerb und die Veräußerung von Verwertungskonzepten für Immobilienprojekte, den Erwerb, Besitz, Betrieb, die Verwaltung und Veräußerung von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen, die Bauträgertätigkeit und die Entwicklung, das Management und die Konzeption von Immobilien- und Unternehmensveranlagungen für Investoren.

Die R-QUADRAT Immobilien GmbH ist heute vor allem in Deutschland, Österreich sowie in Osteuropa (CEE/CIS) tätig. Schwerpunktländer sind hier die Ukraine und die Türkei, mit großem Abstand folgen Rumänien und Polen.

Derzeit sind bei der R-QUADRAT Immobilien GmbH einschließlich ihrer Tochtergesellschaften ca. 30 Mitarbeiter beschäftigt. Ein Betriebsrat oder tarifvertragliche Bindungen bestehen nicht.

# **6.2.1** Asset Management

Die R-QUADRAT Immobilien GmbH übernimmt Asset Management Mandate im Immobilienbereich. Der Tätigkeitsbereich der R-QUADRAT Immobilien GmbH in diesen Mandaten umfasst insbesondere den Kauf, die Entwicklung bzw. das laufende Management sowie die Vermietung und den Verkauf von Immobilien im Auftrag von Investoren.

Die R-QUADRAT Immobilien GmbH ist gegenwärtig im Rahmen der folgenden Asset Management Mandate tätig:

- MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

- SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA ("SQUADRA")
- R-QUADRAT Capital Alpha GmbH ("REOP1"-Anleihe)
- R-QUADRAT Capital Beta GmbH ("REOP2"-Anleihe)
- R-QUADRAT Capital Gamma GmbH ("REOP3"-Anleihe)

Die Rechte, Pflichten und Vergütungen der R-QUADRAT Immobilien GmbH (bzw. der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, die auf die R-QUADRAT Immobilien GmbH verschmolzen wird) sind bei der MAGNAT und der SQUADRA jeweils in den Satzungen geregelt. Zudem ist die R-QUADRAT Immobilien GmbH die Alleingesellschafterin der MAGNAT Management GmbH und der SQUADRA Management GmbH, den persönlich haftenden Gesellschafterinnen der MAGNAT und der SQUADRA.

Bei der R-QUADRAT Capital Alpha GmbH, der R-QUADRAT Capital Beta GmbH sowie der R-QUADRAT Capital Gamma GmbH erfolgt das Asset Management jeweils auf der Grundlage von Asset Management Verträgen. Die R-QUADRAT Immobilien GmbH ist mit der Beratung und Koordinierung sämtlicher Geschäfte dieser Gesellschaften und ihrer Tochtergesellschaften, die mit Auswahl und Prüfung, dem Erwerb, dem laufenden Management, der Auswahl einer geeigneten Hausverwaltung und der Verwertung direkter und indirekter Immobilien-Investments im Zusammenhang stehen, betraut. Die Managementverträge umfassen gegebenenfalls auch die Beschaffung und Verhandlung einer Fremdfinanzierung für Investitionsobjekte sowie die Erstellung der jährlichen Rechenschaftsberichte.

Die Mandate mit der MAGNAT und der SQUADRA sind grundsätzlich auf unbestimmte Zeit angelegt, während die Mandate mit der R-QUADRAT Capital Alpha GmbH, der R-QUADRAT Capital Beta GmbH und der R-QUADRAT Capital Gamma GmbH mit dem Ende der Laufzeit, der durch diese Gesellschaften begebenen Anleihen, auslaufen.

Die R-QUADRAT Immobilien GmbH arbeitet zurzeit mit der IntReal KAG, einer Tochter der Henderson Global Investors und der M.M.Warburg & Co., an einem offenen deutschen Immobilien Spezialfonds mit dem Namen High Yield Residential Deutschland ("HYRD"). Das avisierte Platzierungsvolumen des Fonds liegt bei EUR 300 Mio. Ab einem Zeichnungsvolumen von EUR 100 Mio. wird der Fonds aufgelegt werden.

## **6.2.2** Bauherrenmodelle

Des Weiteren führt die R-QUADRAT Immobilien GmbH Entwicklungsprojekte auf eigenes Risiko durch. Diese Immobilienprojekte werden direkt im Eigentum der R-QUADRAT Immobilien GmbH gekauft, entwickelt, verwaltet, vermietet oder verkauft bzw. zum Verkauf an Investoren aufbereitet. Die Projektergebnisse fallen vollständig bei der R-QUADRAT Immobilien GmbH an.

Bei den Entwicklungsprojekten ist beabsichtigt, den Projektgewinn mit keinem, bzw. minimalem Eigenkapitaleinsatz und kurzer Haltedauer zu realisieren. Diese Eigenschaften weisen insbesondere Bauherrenmodelle und Beteiligungsmodelle auf, sowie Immobilien, die auf ein reines Durchhandeln des Objekts angelegt sind.

Bei Bauherrenmodellen ergeben sich für die R-QUADRAT Immobilien GmbH folgende Ergebniskomponenten, die ihr direkt oder indirekt im Jahr der Platzierung des jeweiligen Modells zugutekommen:

- Gewinn aus dem Weiterverkauf der Immobilie im Verhältnis zum Einkaufspreis
- Erlöse aus der Gewährung einer Schließungsgarantie (die R-QUADRAT Immobilien GmbH übernimmt die verbleibenden Anteile, falls die Platzierung nicht erfolgreich verläuft)
- Erlöse aus der Vermittlung einer Finanzierung, bzw. aus der Platzierung an Investoren
- Honorare aus der Projektbegleitung

Im Jahr 2007 platzierte die R-QUADRAT Immobilien GmbH das Bauherrenmodell "Drei Herren" in Wien-Hernals mit einer Gesamtfläche von ca. 2.100 m². Hierbei realisierte die R-QUADRAT Immobilien GmbH ein Projektergebnis von EUR 2,0 Mio.

Im Jahr 2009 platzierte die R-QUADRAT Immobilien GmbH das Bauherrenmodell "Schumanngasse 16" in Wien mit einer Gesamtfläche von 1.800 m². Die R-QUADRAT Immobilien GmbH erzielt durch dieses Projekt einen Ergebnisbetrag von EUR 1,6 Mio.

Des Weiteren wird eine bereits fertig sanierte und vermietete Liegenschaft in 2700 Wiener Neustadt, Grazer Straße 59-61 wohnungsweise aus einer Projektgesellschaft der R-QUADRAT Immobilien GmbH verkauft. Mit diesem Verkauf wird die R-QUADRAT Immobilien GmbH nach aller Voraussicht einen Ergebnisbetrag von EUR 1,0 Mio. erzielen.

Für das Jahr 2010 befindet sich das Bauherrenmodell "Kastnergasse 16-18" in Wien mit einer Gesamtfläche von 3.400 m² in Vorbereitung. Es ist beabsichtigt im Jahr 2010 und in den Folgejahren zumindest jeweils zwei Bauherrenmodelle zu platzieren.

Darüber hinaus prüft die R-QUADRAT Immobilien GmbH anlassbezogen den Ankauf von Mietrenditeobjekten, die aus "Distressed Situationen" kurzfristig auf den Markt kommen, mit dem Ziel einer zügigen Weiterveräußerung.

# 6.3 Wesentliche Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung sowie aus der Bilanz

# 6.3.1 Wesentliche Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung der R-QUADRAT Immobilien GmbH

	2008	2007
	in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse	1.129	2.794
Veränderungen des Bestands an noch nicht abre-		
chenbaren Leistungen	0	-8
Sonstige betriebliche Erträge	579	1.464
Beteiligungserträge	3.538	3.772
Personalaufwand	1.029	495
Aufwendungen für Material und sonstige Herstel-		

lungsleistungen	1.850	1.360
Sonstige betriebliche Aufwendun-		
gen	1.715	1.546
EBITDA	651	4.620
Abschreibungen	-22	-19
EBIT	630	4.601
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätig-		
keit	415	4.508
Jahresüberschuss	423	4.469
Bilanzgewinn	596	4.642
Wesentliche Angaben aus der Bilanz der R-QUADRA AKTIVA	AT Immobilien Gn	nbH
Anlagevermögen Immaterielle Vermögensgegenstän-	13.006	12.819
de	13	5
Sachanlagen	39	39
Finanzanlagen	12.954	12.774
Umlaufvermögen	7.279	7.322
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän-	,	
de	6.687	6.276
Forderungen aus Lieferung und Leis-		
tung	1.003	128
Forderungen gegenüber verbundenen Unter-		
nehmen	5.256	6.112
Sonstige Forderungen und Vermögensgegen-		
stände	429	36
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstitu-		
ten	592	1.046
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3	64
PASSIVA		
Eigenkapital	13.142	17.188
Stammkapital	160	160
Kapitalrücklagen	12.385	12.385
Bilanzgewinn	596	4.642
Sonstige Rückstellungen	805	510
Verbindlichkeiten	6.342	2.507
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leis-		_,,
tung	461	476
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unter-	101	173
nehmen	5.261	1.846
	2.201	1.0.10

Sämtliche Zahlenangaben in der Tabelle wurden auf volle Euro bzw. Tausend Euro je nach der gewählten Darstellungsart kaufmännisch auf- bzw. abgerundet. Sämtliche Prozentangaben in der Tabelle wurden auf Zehntelprozent kaufmännisch auf- bzw. abgerundet. Aufgrund der vorgenommenen Einzelrundungen kann es vorkommen, dass die Summe der gerundeten Einzelangaben nicht mit der gerundeten Zahl der jeweiligen Gesamtsumme übereinstimmt.

Der Umsatzrückgang im Jahr 2008 im Vergleich zum Jahr 2007 liegt nach Auskunft der R-QUADRAT Immobilien GmbH darin begründet, dass die Finanzmarkt- und Immobilienkrise Einfluss auf die Entwicklung der R-QUADRAT Immobilien GmbH genommen hat. Das Wachstum der Mandate durch neue Mittelzuflüsse sowie Gewinne aus Projektrealisierungen, insbesondere in der MAGNAT und SQUADRA fiel niedriger aus, als vor der Krise geplant.

Der Rückgang des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, sowie der Rückgang des Jahresüberschusses und des Bilanzgewinns im Jahr 2008 im Vergleich zum Jahr 2007 ist vor allem auf die geringe Aufnahmefähigkeit des Kapitalmarktes für zusätzliche Kapitalerhöhungen und die Preisrückgänge für Immobilien in Osteuropa zurück zu führen. Diese Entwicklung hatte eine Verringerung der Bemessungsgrundlage für die Gebühren-Berechnung der R-QUADRAT Immobilien GmbH zur Folge.

Das Eigenkapital sank im Jahr 2008 im Vergleich zum Jahr 2007, weil im Jahr 2008 ein deutlich niedrigerer Bilanzgewinns von der R-QUADRAT Immobilien GmbH erzielt wurde, als dies im Jahr 2007 der Fall war.

Die Verbindlichkeiten stiegen im Jahr 2008 im Vergleich zum Jahr 2007. Ursächlich hierfür war insbesondere der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 1.846 im Jahr 2007 auf TEUR 5.261 im Jahr 2008. Gegenüber der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.307 und gegenüber der R-QUADRAT Holding AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.276. Weitere Verbindlichkeiten bestanden gegenüber der ARTE Investment GmbH (TEUR 32), der R-QUADRAT Immobilien Management GmbH (TEUR 556), der Profit-Plus LLC. (TEUR 90) und der Altira ImmoFinanz GmbH (TEUR 569). Des Weiteren hatte die R-QUADRAT Immobilien GmbH im Jahr 2008 sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 51.

## 6.4 Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2007

Die Gesellschafter der R-QUADRAT Immobilien GmbH haben für das Jahr 2007 einen Dividendenbeschluss gefasst. Die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2007 ist weder an die Altira ImmoFinanz GmbH noch an die R-QUADRAT Holding AG zur Gänze erfolgt. Der R-QUADRAT Holding AG steht noch ein Betrag zu, der zum 31. August 2009 einschließlich Zinsen bis zum 31. Dezember 2008 EUR 2.367.911,- beträgt ("Dividendenforderung

METIS") und der Altira ImmoFinanz GmbH steht noch ein Betrag zu, der zum 31. August 2009 einschließlich Zinsen bis zum 31. Dezember 2008 EUR 569.429,00 beträgt ("Dividendenforderung Altira").

Die Metis GmbH, der die R-QUADRAT Holding AG ihre Dividendenforderungen abgetreten hat, und die Altira AG, der die Altira ImmoFinanz GmbH ihre Dividendenforderungen abgetreten hat, haben mit der R-QUADRAT Immobilien GmbH vereinbart, dass die Metis GmbH und die Altira AG die Auszahlung der Dividendenforderung METIS und der Dividendenforderung Altira unter der Bedingung stunden, dass sich MAGNAT verpflichtet, zu bewirken, dass die Dividendenforderung METIS und die Dividendenforderung Altira durch Auszahlung seitens R-QUADRAT Immobilien GmbH in der nachfolgend vereinbarten Weise beglichen wird. Per 31. Dezember 2009 ist der Betrag, der über die nachfolgend festgelegte Liquiditätsschwelle hinausgeht, an die Metis GmbH und die Altira AG auszubezahlen. Als Liquiditätsschwelle haben die Parteien vereinbart, dass in der R-QUADRAT Holding AG und ihren Tochtergesellschaftern (die "R-QUADRAT Gruppe") nach einer Auszahlung noch Liquidität von mindestens EUR 500.000,-- neben der Ausschöpfbarkeit bestehender Kreditlinien der R-QUADRAT Gruppe in Höhe von EUR 500.000,-- verfügbar ist ("Liquiditätsschwelle").

Spätestens am 31. Dezember 2010 ist ein gegebenenfalls noch ausstehender Teil der Dividendenforderung METIS und der Dividendenforderung Altira unabhängig von der in der R-QUADRAT Gruppe verfügbaren Liquidität an die Metis GmbH und die Altira AG zu leisten. Im Verzugsfall ist der jeweils fällige Teil der Dividendenforderung METIS bzw. der Dividendenforderung Altira mit 2,75 über dem Basiszinssatz (Monats-Euribor) zu verzinsen. Ein Verzugsfall liegt vor (a) ab dem 1. Januar 2011 und (b) wenn trotz Erreichens der Liquiditätsschwelle am 31.Dezember 2009 der darüber hinausgehende Betrag nicht ausgezahlt wurde. Die Zinsen sind in Fall (a) vom noch ausstehenden Betrag und im Fall (b) von dem die Liquiditätsschwelle zum 31. Dezember 2009 überschreitenden Betrag zu berechnen.

# 7. Einbringungsverträge

Gegenstand der Sacheinlage sind sämtliche 10.150.000 auf den Inhaber lautenden Aktien der R-QUADRAT Holding AG und sämtliche Geschäftsanteile an der Altira ImmoFinanz GmbH. Die MAGNAT schloss am 8. September einen Einbringungsvertrag mit der Altira AG als Gesellschafterin der Altira ImmoFinanz GmbH (UR 786/2009 G des Notars Ronald Gerns, Frankfurt am Main) und am 9. September drei Einbringungsverträge mit den Aktionären der R-QUADRAT Holding AG (Geschäftszahlen 7857, 7858 und 7859 des Notars Wolfgang Lenhart, Wien-Innere Stadt). Die Einbringungsverträge sind im Wesentlichen inhaltsgleich und werden im Folgenden beschrieben.

# 7.1 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand des mit der Altira AG am 8. September 2009 abgeschlossenen Einbringungsvertrages (UR 786/2009 G des Notars Ronald Gerns, Frankfurt am Main) ist ihr Geschäftsanteil in Höhe von EUR 25.000,00 an der Altira ImmoFinanz GmbH, deren Stammkapital insgesamt EUR 25.000,00 beträgt.

Mit den Aktionären der R-QUADRAT Holding AG schloss die MAGNAT am 9. September 2009 insgesamt drei Einbringungsverträge, die in der nachfolgend dargestellten Reihenfolge abgeschlossen wurden:

- Die MAGNAT schloss mit der Tisca Stiftung am 9. September 2009 einen Sacheinlagevertrag über die Einbringung von 3.628.170 Aktien R-QUADRAT Holding AG im Nennbetrag von € 1 (Geschäftszahl 7857 des Notars Wolfgang Lenhart, Wien-Innere Stadt).
- Mit Frau Bettina De Roode, Herrn August André De Roode und der FDM Privatstiftung vereinbarte die MAGNAT am 9. September 2009 einen Sacheinlagevertrag über die Einbringung von 3.349.080 Aktien der R-QUADRAT Holding AG im Nennbetrag von € 1 (Geschäftszahl 7858 des Notars Wolfgang Lenhart, Wien-Innere Stadt).
- Die Odin Privatstiftung, die S.E.R. Privatstiftung, Herrn Sven Erik Rischko, die TB Privatstiftung und Herrn Dr. Marc-Milo Lube schlossen mit der MAGNAT am 9. September 2009 einen Einbringungs- und Sacheinlagevertrag über die Einbringung von 3.172.750 Aktien der R-QUADRAT Holding AG im Nennbetrag von € 1 (Geschäftszahl 7859 des Notars Wolfgang Lenhart, Wien-Innere Stadt).

# 7.2 Stichtage

Die Parteien vereinbarten, dass die Aktien an der R-QUADRAT Holding AG steuerlich mit Wirkung zum 30. Juni 2009 auf die MAGNAT übergehen. Die Anteile an der Altira ImmoFinanz GmbH können nicht steuerlich rückwirkend übertragen werden. Dies wurde klarstellend vereinbart. Zivilrechtlicher Stichtag für die Übertragung der Sacheinlagen ist der 31. August 2009 ("Stichtag"), wobei abweichend hiervon die Dividendenberechtigung aus dem Anteil an der Altira ImmoFinanz GmbH und den Aktien an der R-QUADRAT Holding AG für Zeiträume nach dem 31. Dezember 2007 der MAGNAT zusteht.

# 7.3 Wert der Sacheinlagen

Den Sacheinlagen wurden folgende Werte zugemessen:

Einbringender	Sacheinlage	Wert in Euro
Altira AG	Geschäftsanteil in Höhe von 25.000 an der Altira	6.662.960,00
	Immofinanz GmbH	
Tisca Stiftung	3.628.170 R-QUADRAT Holding AG-Aktien	8.198.961,30
Bettina De Roode	197.823 R-QUADRAT Holding AG-Aktien	447.041,76
August André De Roode	197.823 R-QUADRAT Holding AG-Aktien	447.041,76
FDM Privatstiftung	2.953.434 R-QUADRAT Holding AG-Aktien	6.674.191,60
Odin Privatstiftung	751.494 R-QUADRAT Holding AG-Aktien	1.698.231,60
S.E.R. Privatstiftung	665.995 R-QUADRAT Holding AG-Aktien	1.505.020,60
TB Privatstiftung	1.000.072 R-QUADRAT Holding AG-Aktien	2.259.969,90

Dr. Marc-Milo Lube	751.494 R-QUADRAT Holding AG-Aktien	1.698.231,60
Sven Erik Rischko	3.695 R-QUADRAT Holding AG-Aktien	8.348,88
Summe		29.599.999,00

# 7.4 Einbringung

Die Altira AG und die Aktionäre der R-QUADRAT Holding AG einigten sich dahingehend, dass das Eigentum an den Anteilen an der Altira ImmoFinanz GmbH und den Aktien der R-QUADRAT Holding AG auf die MAGNAT übergehen soll, sofern die nachfolgend beschriebene Bedingung eingetreten ist.

Die Durchführung der Einbringungsverträge und damit der Eintritt der zivilrechtlichen Wirkungen im Innenverhältnis steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Oktober 2009 zu dem Beschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT betreffend die Kapitalerhöhung. Diese Bedingung tritt mit der Beschlussfeststellung auf der Hauptversammlung am 29. Oktober 2009 ein.

Die Einbringungsverträge werden somit nur dann wirksam, wenn die Hauptversammlung der MAGNAT dem Beschluss zu Tagesordnungspunkt 7 zustimmt.

Für die Übertragung des Eigentums an den Anteilen an der Altira ImmoFinanz GmbH sind keine weiteren Schritte erforderlich. Etwas anderes gilt für die Aktien an der R-QUADRAT Holding AG. Diese sind in Globalurkunden verbrieft, die bei der Österreichischen Kontrollbank hinterlegt sind. Die Übertragung der Aktien, die bei der Österreichischen Kontrollbank eingebucht sind, erfolgt unverzüglich nach dem vorstehend beschriebenen Bedingungseintritt (also der Zustimmung der Hauptversammlung der MAGNAT am 29. Oktober 2009 zu Tagesordnungspunkt 7) mittels Anweisung an die jeweiligen Depotbanken, die Aktien ab dem Tag des Bedingungseintritts für die MAGNAT zu verwahren. Die Parteien verpflichteten sich, unmittelbar im Anschluss an den Bedingungseintritt alle für eine Überweisung in ein von der MAGNAT zu benennendes Depot erforderlichen und zweckmäßigen Maßnahmen zu ergreifen und Dokumente zu unterfertigen. Darüber hinaus ist das von R-QUADRAT Holding AG freiwillig geführte Aktienbuch entsprechend zu korrigieren.

Das Eigentum an dem Geschäftsanteil an der Altira ImmoFinanz GmbH geht somit, sofern die Hauptversammlung der MAGNAT am 29. Oktober 2009 dem Tagesordnungspunkt 7 zustimmt, unmittelbar mit Bedingungseintritt auf die MAGNAT über, während die Übereignung der Aktien der R-QUADRAT Holding AG voraussichtlich Anfang November 2009 wirksam wird.

## 7.5 Geschäftsführung bis zur Übertragung der Sacheinlagen

Die Altira AG hat sich im Hinblick auf die Altira ImmoFinanz GmbH und die Aktionäre der R-QUADRAT Holding AG haben sich im Hinblick auf die R-QUADRAT Holding AG und ihre Tochtergesellschaften verpflichtet, diese in der Zeit zwischen der Unterzeichnung der Einbringungsverträge und dem Erwerb des Eigentums an den Sacheinlagen durch MAGNAT von der vor Einbringung eingesetzten Geschäftsführung in der bislang ausgeübten Form weiterzuführen,

wobei jedoch ab dem dem Stichtag folgenden Tag Maßnahmen der Geschäftsführung, die nicht in dem der MAGNAT offengelegten Businessplan beinhaltet sind und einen Wert von EUR 50.000,-- übersteigen, vorab von der Geschäftsführung der MAGNAT zu genehmigen sind.

## 7.6 Gewinnberechtigung

Grundsätzlich erwirbt MAGNAT die Anteile an der Altira ImmoFinanz GmbH und der R-QUADRAT Holding AG mit Wirkung zum Stichtag, also zum 31. August 2009. Im Hinblick auf die Gewinnberechtigung wurde jedoch vereinbart, dass die Dividendenberechtigung aus den Anteilen an der Altira ImmoFinanz GmbH und den Aktien an der R-QUADRAT Holding AG für Zeiträume nach dem 31. Dezember 2007 der MAGNAT zusteht. Das Bilanzergebnis 2008 und 2009 der Altira ImmoFinanz GmbH und der R-QUADRAT Holding AG steht somit bereits zur Gänze der MAGNAT zu, so auch sämtliche Ansprüche auf noch nicht ausgezahlte Dividenden für Zeiträume nach dem 31. Dezember 2007.

Im Hinblick auf die noch nicht ausgeschüttete Dividende der R-QUADRAT Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr 2007, die aufgrund Abtretung der Metis GmbH und der Altira AG zusteht, wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.4 verwiesen.

## 7.7 Garantien

Die Altira AG und die Aktionäre der R-QUADRAT Holding AG (gemeinsam im Folgenden auch als die "Einbringenden" bezeichnet) haben im Hinblick auf die Altira ImmoFinanz GmbH und die R-QUADRAT Gruppe zahlreiche Garantien abgegeben, die im Folgenden im Wesentlichen dargestellt sind, wobei sich die von der Altira AG abgegebenen Garantien nicht auf die R-QUADRAT Holding AG und die von den Aktionären der R-QUADRAT Holding AG abgegebenen Garantien nicht auf die Altira ImmoFinanz GmbH beziehen. Für die Richtigkeit dieser Garantien haften die Altira AG und die Aktionäre der R-QUADRAT Holding AG verschuldensunabhängig, jedoch nicht als Gesamtschuldner, sondern jeder nur für sich und anteilig.

Es wurde von den Einbringenden die Garantie übernommen, dass die Gesellschaften der R-QUADRAT Gruppe nach dem jeweils für sie geltenden Gesellschaftsstatut ordnungsgemäß errichtet sind und dass keine Vereinbarungen zwischen den Einbringenden einerseits und der R-QUADRAT Gruppe oder unbeteiligten Dritten andererseits außerhalb der Satzung, die sich auf die Verfassung, Organisation, die Vermögensrechte und die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte der Gesellschaften der R-QUADRAT Gruppe auswirken, bzw. diese einschränken, existieren, sofern sie nicht in den jeweiligen Einbringungsverträgen offengelegt wurden. Bestehende Treuhandschaften wurden offengelegt. Zudem wurde versichert, dass über die offengelegten Treuhandschaften hinaus keine weiteren Treuhandschaften bestehen.

Es wurde weiterhin zugesichert, dass die Sacheinlagen in voller Höhe eingezahlt bzw. mit befreiender Wirkung durch zulässige Sacheinlagen erbracht wurden. Zudem wurde versichert, dass das Gesellschaftsvermögen nicht durch offene oder verdeckte Rückzahlungen, die nicht Gewinnverwendungen waren, an die Gesellschafter gemindert worden ist, und dass die Sachein-

lagen nicht mit Rechten Dritter belastet sind, und die Einbringenden frei über sie verfügen können.

Die Einbringenden garantierten zudem, dass an der R-QUADRAT Gruppe ausgenommen der in den Einbringungsverträgen angeführten Beteiligungen keine stillen Beteiligungen, Unterbeteiligungen, bedingten Verpflichtungen (Optionen) gegenüber Dritten oder bindende Angebote an Dritte auf Begründung solcher Beteiligungen oder Gewährung von Gesellschafter- oder ähnlichen Rechten (z. B. Stimmbindung, Ergebnisbeteiligung) bestehen.

Es wurde weiterhin zugesichert, dass die Anteile der R-QUADRAT Holding AG an den R-QUADRAT Tochtergesellschaften nicht durch Rechte Dritter belastet sind.

Die Einbringenden versicherten, dass die in den Einbringungsverträgen aufgelisteten Jahresabschlüsse für das zum 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr ("Jahresabschlüsse 2008") im Rahmen der Due Diligence offengelegt wurden und dass diese geprüft und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk eines Wirtschaftsprüfers versehen sind. Zudem wurde erklärt, dass die Jahresabschlüsse 2008 unter Anwendung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung und kontinuierlicher Ausübung von Wahlrechten gemäß dem anwendbaren Recht erstellt wurden und dass sie die Finanz- Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaften, auf die sie sich beziehen, zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 zutreffend wiedergeben.

Es wurde von den Einbringenden zugesichert, dass die der R-QUADRAT Gruppe aufgrund von Benutzung oder Eintragung zustehenden gewerblichen Schutzrechte in den Einbringungsverträgen zutreffend und vollständig aufgeführt sind sowie, dass die gewerblichen Schutzrechte allein und uneingeschränkt der R-QUADRAT Gruppe zustehen und sie frei von Rechten Dritter sind, soweit nicht im Rahmen der Due Diligence Gegenteiliges offengelegt wurde.

Es wurde ebenfalls garantiert, dass die R-QUADRAT Gruppe nach Kenntnis der Einbringenden keine gewerblichen Schutzrechte Dritter verletzt.

Die Aktionäre der R-QUADRAT Holding AG garantierten weiterhin, dass die R-QUADRAT Holding AG berechtigt ist, die Firma "R-QUADRAT Holding AG" zu führen und dass nach ihrer Kenntnis keine Rechte Dritter der Benutzung dieser Firma entgegenstehen.

Die Einbringenden sicherten zu, dass die R-QUADRAT Gruppe Eigentümerin oder berechtigte Nutzerin aller Gegenstände sowie Inhaberin aller Rechte und Informationen ist, die erforderlich sind, um den bestehenden Geschäftsbetrieb so weiterzuführen, wie er bisher geführt wurde.

Die Einbringenden garantierten zudem, dass dem Geschäftsbetrieb der R-QUADRAT Gruppe nach ihrer Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen oder privaten Rechte Dritter entgegenstehen und dass die R-QUADRAT Gruppe im Besitz aller für den Betrieb erforderlichen öffentlichrechtlichen, gerichtlichen sowie privatrechtlichen Einwilligungen, Genehmigungen, Bewilligungen, Berechtigungen und Vertragsverhältnisse ist und der Geschäftsbetrieb in Übereinstimmung mit diesen Erlaubnissen, Genehmigungen, Bewilligungen, Berechtigungen und Vertrags-

verhältnissen und deren Nebenbestimmungen sowie mit öffentlich-rechtlichen Regelungen und Maßnahmen jeglicher Art geführt wird.

Weiterhin wurde von den Einbringenden versichert, dass sämtliche bestehenden Kreditverträge und Darlehensverträge der R-QUADRAT Gruppe in den Einbringungsverträgen aufgelistet sind. Die Einbringenden sicherten zudem zu, dass die R-QUADRAT Gruppe keine Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Verpflichtungen zur Absicherung von Verbindlichkeiten Dritter oder Verpflichtungen im Wesentlichen oder ausschließlichen Interesse Dritter eingegangen ist.

Die Einbringenden garantierten, dass die R-QUADRAT Gruppe nicht Partei eines gerichtlichen oder behördlichen Verfahrens oder eines Schiedsverfahrens, sei es als Klägerin, Beklagte oder in anderer Weise, ausgenommen jener in den Einbringungsverträgen angeführten Verfahren geworden ist.

Weiterhin wurde von den Aktionären der R-QUADRAT Holding AG hinsichtlich der R-QUADRAT Holding AG und von der Altira AG hinsichtlich der Altira ImmoFinanz GmbH garantiert, dass eine Gewinnausschüttung letztmalig für das Geschäftsjahr 2007 erfolgt ist und dass seither keine Gewinnausschüttungen, einschließlich vorläufiger und verdeckter Ausschüttungen, vorgenommen worden sind, und außer im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs, keine stillen Reserven aufgelöst oder entzogen worden sind. Hinsichtlich der Altira ImmoFinanz GmbH wurde klarstellend auf die Gesellschafterbeschlüsse vom 31. August 2009 hingewiesen, die als Anlage 2 diesem Bericht beigefügt sind.

Die Aktionäre der R-QUADRAT Holding AG garantierten, dass aus der im Jahr 2009 erfolgten Umstrukturierung der R-QUADRAT Gruppe nach ihrer Kenntnis mit Ausnahme der im Rahmen der Due Diligence offengelegten Sachverhalte keinerlei Haftungsrisiken für die R-QUADRAT Gruppe sei es vertraglicher oder gesetzlicher Art folgen. Sie sicherten ferner zu, dass Ansprüche Dritter gegen die R-QUADRAT Gruppe im Zusammenhang mit oder als Folge der Umstrukturierung der R-QUADRAT Gruppe mit Ausnahme der im Rahmen der Due Diligence offengelegten Verträge über die Umstrukturierung nicht bestehen.

Des Weiteren garantierten die Einbringenden, dass sämtliche nach Handels- und Steuerrecht erforderlichen Buchführungs- und Finanzierungsunterlagen der R-QUADRAT Gruppe ordnungsgemäß geführt worden sind und dass die R-QUADRAT Gruppe, bzw. ihre Rechtsvorgängerinnen alle Steuern und Nebenansprüche (insbesondere Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer, Lohnsteuer und andere lohnabhängige Abgaben, Kapitalertragssteuern, einschließlich verdeckter Gewinnausschüttungen verursachten Abgabenbelastungen, sowie zuzüglich etwaiger Verspätungszuschläge), Sozialversicherungsbeiträge und Gebühren für bis zum Stichtag verwirklichte Sachverhalte fristgerecht entrichtet bzw. für derartige Zahlungen die in den Jahresabschlüssen 2008 ausgewiesenen Rückstellungen gebildet haben.

Die Einbringenden garantierten auch, dass die R-QUADRAT Capital Markets GmbH als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 1 Z 20 i.V.m. § 28 des Bundesgesetzes über die Beaufsichtigung von Wertpapierdienstleistungen ("WAG 2007") unter der Haftung eines konzessionierten Wertpapierdienstleistungsunternehmens, der IMB Vermögensverwaltungs GmbH, tätig

sein darf. Sollte bezüglich des Kooperationsvertrages zwischen der R-QUADRAT Capital Markets GmbH und der IMB Vermögensverwaltungs GmbH eine Änderung oder Auflösung zwingend erforderlich sein, wurde zugesichert, dass sich die Parteien bemühen, auf die einvernehmliche Auflösung des Kooperationsvertrages unter Verzicht auf wechselseitige Ansprüche sowie auf den Neuabschluss eines Kooperationsvertrages seitens der R-QUADRAT Capital Markets GmbH mit einem entsprechenden Konzessionsinhaber hinzuwirken.

Ferner sicherten die Einbringenden zu, dass kein Vertrag der R-QUADRAT Gruppe mit einem Dritten von dem Dritten aus Anlass des Abschlusses oder der Durchführung der Einbringungsverträge beendet oder abgeändert werden kann.

Weiterhin sicherten die Einbringenden zu, dass sie über alle für die Übertragung der Einzubringenden Sacheinlagen erforderlichen Beschlüsse und Ermächtigungen verfügen.

# 7.8 Haftungsfolgen

Die Vertragsparteien der Einbringungsverträge vereinbarten, dass sie sich im Haftungsfall bemühen werden, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Insbesondere hat die MAGNAT unter Setzung einer angemessenen Frist die Gelegenheit zu geben, jenen Zustand herzustellen, der bestünde, wäre die Zusicherung richtig gewesen (Vorrang der Naturalrestitution).

Kommt eine Einigung zwischen den Vertragsparteien nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Zugang der Haftungsdarstellung zustande oder sind die Einbringenden zur Naturalrestitution innerhalb der gesetzten Frist nicht bereit oder nicht in der Lage, hat die MAGNAT den Streitwert des drohenden Schiedsverfahrens ("Schadensbetrag") zu beziffern und die Einbringenden vor Einleitung des Schiedsverfahrens letztmalig aufzufordern, den entsprechenden Schadensbetrag innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu leisten.

Statt den Schadensbetrag in Geld zu leisten, sind die Einbringenden alternativ auch berechtigt, MAGNAT-Aktien an die Gesellschaft zurück zu übertragen. Die Anzahl der zurück zu übertragenden MAGNAT-Aktien berechnet sich wie folgt:

Schadensbetrag : Ausgabebetrag pro Aktie = Anzahl der zurück zu übertragenden Aktien

Dies gilt analog auch für einen nach einem rechtskräftigen Schiedsurteil von den Einbringenden zu leistenden Schadensbetrag.

Die den Einbringenden eingeräumte Möglichkeit, den Schadensbetrag nicht nur durch Geld auszugleichen, sondern auch durch eine Rückübertragung von MAGNAT-Aktien soll die Abwicklung einer etwaigen Verletzung einer Garantie für alle Parteien erleichtern.

Die Einbringenden haften nicht als Gesamtschuldner, sondern jeder nur für sich und anteilig für Nachteile, die aus der Unrichtigkeit einer oder mehrerer Zusicherungen entstehen.

Ausgeschlossen wird die Haftung für Nachteile aus der Unrichtigkeit gemachter Zusicherungen, soweit die Einbringenden der MAGNAT oder ihren Beratern im Rahmen der durchgeführten Due Diligence Tatsachen offengelegt haben, die sich auf die Zusicherungen beziehen, oder die Gesellschaft bzw. deren Berater auf sonstige Weise Kenntnis von solchen Tatsachen erhalten haben.

Soweit Ansprüche der Gesellschaft aus der Unrichtigkeit von Zusicherungen bestehen, sind die Einbringenden zu deren Ausgleich lediglich dann verpflichtet, wenn ein Anspruch im Einzelfall den Betrag von EUR 10.000,-- übersteigt.

Darüber hinaus ist die absolute Haftung jedes Einbringenden betraglich auf 40% des Wertes der vom jeweiligen Einbringenden eingebrachten Sacheinlage (siehe Ziffer 7.3), mindestens jedoch auf den Nominalbetrag der an den jeweiligen Einbringenden auszugebenden Aktien der MAGNAT im Rahmen der am 8. September 2009 beschlossenen Kapitalerhöhung beschränkt.

Die Ansprüche der MAGNAT aus der Unrichtigkeit von Zusicherungen verjähren, sofern diese nicht innerhalb von zwei Jahren nach Unterfertigung des jeweiligen Einbringungsvertrages schiedsgerichtlich geltend gemacht wurden. Für die Zusicherung, dass die Einbringenden Eigentümer der jeweils einzubringenden Sacheinlage und diese frei von Rechten sind, gilt abweichend hiervon eine Verjährungsfrist von fünf Jahren. Ansprüche, die im Hinblick auf Zusicherungen zu Steuertatbeständen gemacht werden, verjähren mit Ausnahme von Vorsatztatbeständen mit dem Ablauf von sechs Monaten ab Rechtskraft des Bescheides, mit dem die Steuer- oder Abgabenschuld entstanden oder vorgeschrieben wird. In den Einbringungsverträgen ist definiert, dass die Rechtskraft eines Steuer- oder Abgabenbescheides im Falle von Rechtsmittelverfahren erst mit Unanfechtbarkeit der dazu ergangenen Entscheidung eintritt, spätestens jedoch 7 Jahre nach rechtskräftiger Veranlagung.

Sämtliche Haftungseinschränkungen stehen unter dem Vorbehalt, dass diese gesetzlich zulässig sind, insbesondere mit der aktienrechtlichen Differenzhaftung in Einklagen stehen.

# 7.9 Umstrukturierungsmaßnahmen; Börsenzulassung

Um Steuernachteile für die Sacheinleger zu verhindern, hat sich MAGNAT verpflichtet, innerhalb von zehn Jahren ab zivilrechtlicher Wirksamkeit der Einbringung der Aktien an R-QUADRAT Holding AG in die MAGNAT keine Maßnahmen zu ergreifen, die dazu führen, dass die R-QUADRAT Holding AG als Rechtsträger untergeht oder aus dem Vermögen der MAGNAT ausgeschieden wird. Ferner hat sich die MAGNAT für die Dauer von sechs Jahren verpflichtet, keine Maßnahmen zu ergreifen, die dazu führen, dass die R-QUADRAT Immobilien GmbH als Rechtsträger untergeht oder die Beteiligung aus dem Vermögen der MAGNAT ausscheidet. Sollten den Einbringenden aufgrund einer Verletzung der vorstehenden Verpflichtung steuerliche Nachteile im Verhältnis zur steuerlichen Situation bei Einhaltung dieser Verpflichtung entstehen, hat MAGNAT die Einbringenden von diesen steuerlichen Nachteilen auf erstes Anfordern freizustellen.

MAGNAT hat sich gegenüber den Einbringenden ferner verpflichtet, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, um die Zulassung der Aktien, die aufgrund der am 8. September 2009 beschlossenen Kapitalerhöhung an die Einbringenden auszugeben sind, zum Börsenhandel an der Frankfurter Wertpapierbörse herbeizuführen. Dies schließt insbesondere die Verpflichtung zur Erstellung eines für die Zulassung erforderlichen Börsenzulassungsprospektes auf der Grundlage des Jahresabschlusses der MAGNAT zum 31. März 2010 ein.

# 7.10 Freistellungsverpflichtungen der Einbringenden

Die R-QUADRAT Gruppe wurde in 2009 in Vorbereitung der Einbringung in die MAGNAT umfassend umstrukturiert (siehe Ziffer 4.4). Aus diesen Maßnahmen resultieren verschiedene mögliche gesetzliche Nachhaftungsverpflichtungen. Die Aktionäre der R-QUADRAT Holding AG haben sich in den Einbringungsverträgen verpflichtet die jeweils nachfolgend genannten Gesellschaften der R-QUADRAT Gruppe im Sinne eines echten Vertrages zugunsten Dritter auf erste Anforderung von einer Inanspruchnahme aus nachfolgend angeführten gesetzlichen Haftungen freizustellen:

- Inanspruchnahme der R-QUADRAT Immobilien Management GmbH aufgrund ihrer gesetzlichen Nachhaftung als ausgeschiedene Komplementärin bei R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co Schumanngasse 16 KG und bei R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co Grazerstraße 59 61 KG;
- Inanspruchnahme der R-QUADRAT Holding AG auf Leistung des noch nicht eingezahlten Teils der Stammeinlage der R-QUADRAT Capital Gamma GmbH bis zu einem Betrag von EUR 500.000,--;
- Inanspruchnahme der R-QUADRAT Holding AG aus Arbeitsverhältnissen mit den bislang bei der R-QUADRAT Holding AG beschäftigten Mitarbeitern, deren Arbeitsverhältnisse im Zuge der Umstrukturierung der R-QUADRAT Gruppe auf die Metis GmbH übergegangen sind, für den Zeitraum bis zur ehestmöglichen Beendigung dieser Arbeitsverhältnisse;

Im Zuge der in 2009 erfolgten Umstrukturierung der R-QUADRAT Gruppe hat die R-QUADRAT Holding AG einen Großteil ihrer Verbindlichkeiten und Forderungen, die zum 30. Juni 2009 bestanden, an die Metis GmbH übertragen. Um die MAGNAT vor möglichen Risiken aus Verbindlichkeiten zu schützen, die in der Zeit zwischen dem 30. Juni 2009 und dem Stichtag (also dem 31. August 2009) entstanden sind, haben sich die Aktionäre der R-QUADRAT Holding AG verpflichtet, die R-QUADRAT Holding AG bis spätestens 31. Dezember 2009 von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zeitraum vom 30. Juni 2009 bis 31. August 2009 in der R-QUADRAT Holding AG entstanden sind, soweit diese nicht durch Forderungen der R-QUADRAT Holding AG, die im selben Zeitraum entstanden sind, kompensiert werden oder die Metis GmbH einen entsprechenden Ausgleich durch Verrechnung vorgenommen hat.

## 7.11 Wettbewerbsverbot

Die Einbringenden dürfen innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren ab dem Datum des Abschlusses der Einbringungsverträge mit der MAGNAT in dem nachfolgend vereinbarten Tätigkeitsbereich nicht unmittelbar oder mittelbar in Wettbewerb treten.

Als vereinbarter Tätigkeitsbereich in diesem Sinne gilt in örtlicher Hinsicht der bei Abschluss der Einbringungsverträge von der MAGNAT bewirtschaftete räumliche Markt (Österreich, Deutschland, Polen, Ukraine, Türkei, Russland, Rumänien, Bulgarien, Georgien) und in sachlicher Hinsicht jede selbständige oder unselbständige Tätigkeit

- a) des Immobilien Asset Managements für Dritte, einschließlich der Konzeption von strukturierten Immobilienprodukten und der Unterstützung bei der Platzierung dieser Produkte
- b) der Konzeption von Bauherrenmodellen für Dritte.

Immobilien Asset Management für Dritte sind sämtliche Immobiliengeschäfte, welche den Erwerb, die Errichtung und die Verwertung von Immobilien jeweils für Dritte oder die Gründung und den Erwerb von Immobiliengesellschaften jeweils für Dritte bezwecken oder zur Finanzierung dieser Geschäfte dienen.

"Dritter" ist jeder von den Einbringenden sowie deren Gesellschafter, deren Begünstigten oder deren Organen verschiedene Person.

Auch eine direkte oder indirekte Beteiligung der Einbringenden von mehr als 5 % an einer anderen Gesellschaft oder Partnerschaft, die mit der MAGNAT im vereinbarten Tätigkeitsbereich in Wettbewerb steht, gilt als Wettbewerb. Dies gilt nicht für in den Einbringungsverträgen offen gelegte Beteiligungen der Einbringenden. Verletzt ein Einbringender das Wettbewerbsverbot, so hat er für jeden Fall der Zuwiderhandlung EUR 200.000,-- als Vertragsstrafe an die MAGNAT zu zahlen. Das Recht der Gesellschaft, Unterlassung und Schadensersatz zu verlangen, wird hierdurch nicht berührt, doch wird die Vertragsstrafe auf den Schadensersatz angerechnet.

# 7.12 Anwendbare Recht; Schiedsvereinbarung

Auf die Einbringungsverträge wird deutsches Recht angewendet, soweit nicht zwingend ein anderes Recht anzuwenden ist. Alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit den Einbringungsverträgen, einschließlich Streitigkeiten über deren Abschluss, Rechtswirksamkeit, Änderung und Beendigung werden durch einen aus drei Schiedsrichtern bestehenden Schiedsrichtersenat nach der Schiedsordnung der Schieds- und Schlichtungsordnung des Internationalen Schiedsgerichts der Wirtschaftskammer Österreich in Wien (Wiener Regeln) endgültig entschieden. Der Ort des Schiedsverfahrens ist Wien.

# 8. Bewertung der Sacheinlagen

Sacheinlage sind sämtliche Geschäftsanteile an der Altira ImmoFinanz GmbH und sämtliche Aktien der R-QUADRAT Holding AG. Beide Gesellschaften sind reine Holding-Gesellschaften,

ohne operative Tätigkeit. Zum Stichtag besteht das Vermögen beider Gesellschaften im Wesentlichen aus ihrer Beteiligung in Höhe von zusammen 100 % an der R-QUADRAT Immobilien GmbH. Dies ergibt sich aus den als Anlage 1 und 2 beigefügten vorläufigen ungeprüften Bilanzen der R-QUADRAT Holding AG und der Altira ImmoFinanz GmbH zum 31. August 2009.

Bei der Bewertung der Sacheinlagen wurde daher im Wesentlichen auf die R-QUADRAT Immobilien GmbH und ihre Tochtergesellschaften abgestellt.

## 8.1 Bewertungsgrundsätze und -methoden

Der Wert eines Unternehmens bestimmt sich aus dem Nutzen, den dieses aufgrund seiner im Bewertungszeitpunkt vorhandenen Erfolgsfaktoren einschließlich seiner Innovationskraft, Produkte und Stellung am Markt, inneren Organisation, Mitarbeiter und seines Managements in Zukunft erwirtschaften kann. Unter der Voraussetzung, dass ausschließlich finanzielle Ziele verfolgt werden, wird der Wert eines Unternehmens aus seiner Eigenschaft abgeleitet, durch Zusammenwirken aller die Ertragskraft beeinflussenden Faktoren finanzielle Überschüsse für die Unternehmenseigner zu erwirtschaften.

Der Unternehmenswert kann auf verschiedene Weise ermittelt werden. In der Praxis üblich ist die Ermittlung des Unternehmenswerts nach dem Ertragswertverfahren oder dem Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF). Beide Bewertungsmethoden sind grundsätzlich gleichwertig und führen bei gleichen Finanzierungsannahmen und damit identischen Nettoeinnahmen der Unternehmenseignern zu identischen Ergebnissen, da sie auf derselben investitionstheoretischen Grundlage (Kapitalwertkalkül) gründen. Im vorliegenden Fall hat die Geschäftsführung der MAGNAT die Bewertung nach dem Discounted Cash-Flow-Verfahren durchgeführt. Hierbei bestimmt sich der Wert eines Unternehmens im Sinne eines Zukunftserfolgswertes unter der Annahme ausschließlich finanzieller Interessen durch den Barwert der aufgrund der Beteiligung an dem Unternehmen erzielbaren Nettozuflüsse an die Inhaber.

In einem ersten Schritt sind somit die erzielbaren zukünftigen Nettozuflüsse zu ermitteln. Die Ermittlung der erzielbaren Nettozuflüsse beruht im Wesentlichen auf der Geschäftsplanung. Die in der Vergangenheit erwiesene Ertragskraft dient im Allgemeinen als Ausgangspunkt für Plausibilitätserwägungen. Dabei sind bei der Bewertung nur die Überschüsse zu berücksichtigen, die aus bereits eingeleiteten Maßnahmen resultieren oder für die ein hinreichend konkretisiertes Unternehmenskonzept vorliegt.

Zur Ableitung des Barwerts wird in einem zweiten Schritt auf die erzielbaren Nettozuflüsse ein Kapitalisierungszinssatz angewendet, der die Rendite aus einer zur Investition in das zu bewertende Unternehmen adäquaten Alternativanlage mit vergleichbarem Risiko repräsentiert.

Wegen der Wertrelevanz der persönlichen Ertragsteuern sind zur Ermittlung des objektivierten Unternehmenswerts anlassbezogene Typisierungen der steuerlichen Verhältnisse erforderlich.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass die persönliche Ertragsteuerbelastung der Nettozuflüsse aus dem zu bewertenden Unternehmen (hier der Sacheinlage) der persönlichen Ertragsteuerbelastung der Alternativinvestition in ein Aktienportfolio entspricht.

# 8.2 Vorgehensweise

Die Gesellschaft hat in Vorbereitung des Kapitalerhöhungsbeschlusses am 8. September 2009 eine umfangreiche finanzielle und rechtliche Due Diligene Prüfung der R-QUADRAT Holding AG, der Altira ImmoFinanz GmbH und insbesondere der R-QUADRAT Immobilien GmbH einschließlich ihrer Tochtergesellschaften durchführen lassen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der finanziellen und rechtlichen Due Diligence hat die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin eine Bewertung der Sacheinlagen vorgenommen.

Zur Ermittlung des Unternehmenswerts nach der Discounted Cash-Flow-Verfahren ist in einem ersten Schritt die Bestimmung der erzielbaren Nettozuflüsse erforderlich. Die Bewertung der Sacheinlage beruht im Wesentlichen auf dem von der Geschäftsführung der R-QUADRAT Immobilien GmbH erstellten "Geschäftsplan der RQI – Situation, Strategie und Mittelfristplanung". Die übermittelte Geschäftsplanung wurde durch die Geschäftsführung der MAGNAT in einem ersten Schritt in ein neues Schema überführt und damit bezüglich rechnerischer Richtigkeit plausibilisiert.

## 8.3 Vermögens- und Ertragslage

Im Hinblick auf die Vermögens- und Ertragslage der R-QUADRAT Immobilien GmbH wird auf die unter Ziffer 6.3 gemachten Ausführungen verwiesen.

## 8.4 Planungsprozess

Generell beruht die Planung 2009 und 2010 auf einer Planung auf Monatsebene, die Planung der Jahre 2011 bis 2014 wurde auf Jahresbasis erstellt.

Die Planung basiert auf einer Aufsummierung der Gewinn- und Verlustrechnungen der R-QUADRAT Immobilien GmbH und ihren verschiedenen Tochtergesellschaften. Eine Konsolidierung im klassischen Sinne wurde bei der Erstellung des Geschäftsplans nicht vorgenommen. Etwaige Konsolidierungseffekte haben aber auskunftsgemäß und nach Analyse durch MAGNAT keinen Einfluss auf die Ergebnisse. Die übermittelte Planung der R-QUADRAT Immobilien GmbH ist nach Auffassung der Geschäftsführung der MAGNAT vor allem im Umsatzbereich sehr detailliert erstellt worden.

Im Aufwandsbereich wurde aufgrund der angenommenen Ausweitung des Geschäftsmodells für die Jahre 2010 fortfolgende von erhöhten Fixkosten ausgegangen. Die Aufwendungen wurden darüber hinaus um einen Inflationsfaktor von 5 % erhöht.

Eine Bilanzplanung und Cash-Flow Planung wurde von der R-QUADRAT Immobilien GmbH nicht erstellt. Die Überleitung der Periodenergebnisse in den Cash-Flow und die bilanziellen Auswirkungen wurden aber zufriedenstellend erklärt.

# 8.5 Wesentliche Planungs- und Bewertungsprämissen

Bei der Bewertung der Sacheinlagen ist die MAGNAT von folgenden wesentlichen Prämissen ausgegangen:

Die R-QUADRAT Immobilien GmbH beabsichtigt, in beiden Geschäftsbereichen, in denen sie tätig ist (Asset Management und Durchführung von Entwicklungsprojekten auf eigenes Risiko) in den nächsten Jahren organisch zu wachsen.

Im Bereich Asset Management bedeutet dies eine Verbreiterung der Asset Basis bzw. die Aufnahme von neuen Asset Management Mandaten. Dies soll durch Kapitalerhöhungen bei der MAGNAT in 2011 und bei der SQUADRA in 2010 sowie der Auflage eines neuen Spezialfonds-Geschäfts mit der HYRD erreicht werden. Darüber hinaus ist die Übernahme von neuen Mandaten, z.B. Bei Outsourcing-Bestrebungen von institutionellen Investoren ohne speziellen Immobilien-Fokus geplant.

Im Bereich Entwicklungsprojekte sollen die Kapazitäten für Entwicklungsprojekte in Wien und Umgebung ausgebaut werden. Die Projektanzahl von derzeit ein Projekt pro Jahr soll auf zwei Projekte in den Folgejahren erhöht und die Vertriebskapazitäten soll entsprechend erweitert werden.

## 8.6 Umsatzplanung

Im Wesentlichen basiert die Umsatzplanung aus folgenden Elementen:

- 1. Vergütung aus bestehenden Asset Management Mandaten
- 2. Erhöhung der Vergütung durch Kapitalerhöhungen bei der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA in 2010 und bei der MAGNAT in 2011
- 3. Umsätze aus der Umsetzung von Bauherrenmodellen in Wien / Österreich
- 4. Umsätze aus einem neu aufzulegenden Fonds mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland (HYRD)

Grundlage für diese Umsätze sind zum einen die Satzungsregelungen der jeweiligen Gesellschaften bzw. entsprechende Asset Management Verträge.

# 8.6.1 Asset Management

Die nachfolgende Darstellung zeigt die geplante Entwicklung der Asset Management Gebühren auf:

Gesellschaft	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Capital Alpha	957	935	638	179	32	0
Capital Beta						
Capital Gamma						
MAGNAT	2.265	1.802	3.009	3.292	4.063	4.447
SQUADRA	252	1.566	2.159	2.806	2.436	3.040
HYRD	0	865	1.247	1.633	1.672	1.654
Summe	3.474	5.168	7.053	7.910	8.203	9.141

Hier wird ersichtlich, dass die Umsätze aus den verwalteten Fonds R-Quadrat Capital Alpha (RQCA), R-Quadrat Capital Beta (RQCB) sowie R-Quadrat Capital Gamma (RQCG) gemäß der Fondslaufzeit in den Jahren 2011, 2012 und 2013 auslaufen. Im Unternehmen SQUADRA ist eine Kapitalerhöhung im Jahr 2010 geplant, im Unternehmen MAGNAT eine Kapitalerhöhung im Jahr 2011. Der neu aufzulegenden Fonds High Yield Residential Deutschland (HYRD) soll im Jahr 2010 gezeichnet werden.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung nach einzelnen Gebührenkomponenten auf:

Gebühren (Fee)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Komponente jeweils						
in TEUR						
Management Fee	2.582	2.890	4.252	5.924	6.467	6.393
Transaction In Fees	29	1.945	2.634	1.986	1.736	2.748
Transaction Out Fees	532	333	167	0	0	0
Entwicklungs Fees	331	0	0	0	0	0
Performance Fees	0	0	0	0	0	0
Summe	3.474	5.168	7.053	7.910	8.203	9.141

Wesentliche Ergebniskomponente sind die Erlöse aus Management Fees, also die Gebühren, die aufgrund der statutarischen oder vertraglichen Regelungen für die Verwaltung der jeweiligen Fonds oder Gesellschaften anfallen.

Erlöse aus Transaction In Fees sind Erlöse, die beim Ankauf fällig werden. Sie sollen sich ab 2010 analog zu den Kapitalerhöhungen entwickeln und unterstellen einen erhöhten Umschlag an Projekten. Transaction Out Fees sind Erfolgs-Vergütungen beim Verkauf, die dem Asset Manager nur zustehen, wenn bestimmte Mindestrenditen erfüllt sind. Transaction Out Fees wurden aus Vorsichtsgründen nur untergeordnet angesetzt. Entwicklungs-Fees sind Gebühren für Entwicklungsaktivitäten bei den Immobilienprojekten. Diese wurden aus Vorsichtsgründen

ab 2010 auf null reduziert. Performance Fees sind erfolgsabhängige Vergütungen, die auf der Basis des Unternehmenserfolges der verwalteten Gesellschaften oder Fonds beruhen. Diese wurden in der Planung aus Vorsichtsgründen nicht angesetzt.

## 8.6.2 Sonstige Umsätze, insbesondere aus Bauherrenmodellen

Neben den Umsätzen aus dem Asset Management erwartet die R-QUADRAT Immobilien GmbH die folgenden sonstigen Umsätze, insbesondere aus der Realisierung von Bauerherrenmodellen:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sonstige Umsätze	2.697	3.805	3.449	3.449	3.449	3.449

## 8.7 Plan Gewinn- und Verlustrechnungen

Die nachstehende Tabelle zeigt den übermittelten Business Plan der R-QUADRAT Immobilien GmbH:

## R-QUADRAT Gruppe Business Plan 2009 - 2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	CAGR 09-14
1. Umsatzerlöse	6.171.118	8.972.403	10.501.612	11.358.863	11.651.227	12.589.901	15,3%
Year-over-Year		45%	17%	8%	3%	8%	
b) Erlöse aus Asset Advisor Leistungen	3.474.190	5.167.659	7.053.112	7.910.363	8.202.727	9.141.401	21,3%
Year-over-Year	0.77 1.100	49%	36%	12%	4%	11%	21,070
in % der Umsatzerlöse	56%	58%	67%	70%	70%	73%	
d) Sonstige Erlöse	2.696.928	3.804.744	3.448.500	3.448.500	3.448.500	3.448.500	5,0%
Year-over-Year		41%	-9%	0%	0%	0%	
in % der Umsatzerlöse	44%	42%	33%	30%	30%	27%	
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	0	-73.000	0	0	0	0	
7. Aufw. f. Material u sonst bez HerstLeist.	-2.067.011	-2.228.298	-2.375.819	-2.393.174	-2.410.529	-2.427.885	3,3%
in % der Umsatzerlöse	33%	25%	23%	21%	21%	19%	
8. Personalaufwand	-1.224.969	-1.494.765	-1.789.806	-1.824.517	-1.859.228	-1.893.938	9,1%
in % der Umsatzerlöse	20%	17%	17%	16%	16%	15%	
9. Abschreibungen	-11.979	-20.867	-20.867	-20.867	-20.867	-20.867	11,7%
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.841.116	-1.529.181	-2.070.091	-2.133.727	-2.197.364	-2.261.000	4,2%
in % der Umsatzerlöse	30%	17%	20%	19%	19%	18%	
Betriebsergebnis	1.026.043	3.626.293	4.245.030	4.986.579	5.163.240	5.986.211	42,3%
in % der Umsatzerlöse	17%	40%	40%	44%	44%	48%	
Finanzergebnis	5.618	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	-2,3%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.031.661	3.631.293	4.250.030	4.991.579	5.168.240	5.991.211	42,2%
in % der Umsatzerlöse	17%	40%	40%	44%	44%	48%	
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0	
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.031.661	3.631.293	4.250.030	4.991.579	5.168.240	5.991.211	42,2%
Korrektur Stille Gesellschafter	1.215.015	-2.076	-73.841	-79.596	-77.696	-71.996	
EGT korrigiert um "Stille Gesellschafter" = FCF	2.246.676	3.629.217	4.176.189	4.911.982	5.090.544	5.919.215	21,4%
in % der Umsatzerlöse	36%	40%	40%	43%	44%	47%	

Die Planung sieht im Jahr 2009 unter anderem die Platzierung eines Beteiligungsmodells vor, bei dem atypisch stille Beteiligungen an der R-QUADRAT Capital Markets platziert werden. Der Ergebniseffekt dieser stillen Beteiligungen wird in der Zeile "Korrektur Stille Gesellschafter" berücksichtigt. Die Zeile "EGT korrigiert um stille Gesellschafter" entspricht damit einer Art Free Cash Flows.

## 8.8 Erwartete Netto-Ausschüttungen nach Unternehmenssteuern

Wegen der Wertrelevanz der persönlichen Ertragsteuern sind zur Ermittlung des objektivierten Unternehmenswerts anlassbezogene Typisierungen der steuerlichen Verhältnisse erforderlich.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass die persönliche Ertragsteuerbelastung der Nettozuflüsse aus dem zu bewertenden Unternehmen (hier der Sacheinlage) der persönlichen Ertragsteuerbelastung der Alternativinvestition in ein Aktienportfolio entspricht.

Derzeit beträgt die Körperschaftsteuer in Österreich 25%. Es wurden daher 25% Steuern auf Einkommen und Ertrag unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Unternehmensbesteuerung ergeben sich daher folgende Nettozuflüsse:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.031.661	3.631.293	4.250.030	4.991.578	5.168.240	5.991.211
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-257.915	-907.823	-1.062.507	-1.247.895	-1.292.060	-1.497.803
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	773.745	2.723.469	3.187.522	3.743.684	3.876.180	4.493.408
Korrektur Stille Gesellschafter	1.215.015	-2.076	-73.841	-79.596	-77.696	-71.996
EGT korrigiert um "Stille Gesellschafter" = FCF	1.988.760	2.721.393	3.113.681	3.664.088	3.798.484	4.421.412

## 8.9 Diskontierungsfaktor

Zur Ableitung des Barwerts ist auf die erzielbaren Nettozuflüsse ein Kapitalisierungszinssatz anzuwenden, der die Rendite aus einer zur Investition in das zu bewertende Unternehmen adäquaten Alternativanlage mit vergleichbarem Risiko repräsentiert.

Je höher der Kapitalisierungszinssatz und damit der Diskontierungsfaktor desto niedriger ist der Unternehmenswert.

Analysten wenden derzeit Diskontierungsfaktoren von 6 - 8% an. Bei Unternehmen, die in einem Bereich mit hohen Risiken tätig sind, werden häufig 10 - 11% angesetzt.

Der Diskontierungsfaktor ist im Wesentlichen von drei Komponenten abhängig:

vom Basiszinssatz von Risikozuschlag und vom so genannten Beta-Faktor, also dem Risikofaktor.

Der zur Zeit in Unternehmensbewertungen verwendete Basiszinssatz leitet sich aus der Zinsstrukturkurve ab und kann mit durchschnittlich 4,25% angenommen werden.

Der von Wirtschaftsprüfern im Zusammenhang mit Unternehmensbewertungen verwendete Risikozuschlag beträgt derzeit ungefähr 5%.

In einem Peer-Group Vergleich könnte man einen Beta-Faktor von 0,75 anwenden. Aus Vorsichtsgründen hat die MAGNAT jedoch einen Beta-Faktor von 1,15 unterstellt und damit einen um ca. 53% erhöhten Risikofaktor gewählt.

Im Ergebnis wurde somit ein Diskontierungszinssatz von 10% für die Berechnungen des Unternehmenswerts herangezogen.

#### 8.10 Wachstumsannahme

Künftiges Wachstum der finanziellen Überschusse resultiert organisch aus Preis-, Mengen- und Struktureffekten sowie aus der Thesaurierung von Überschüssen und deren Wiederanlage. Im Detailplanungszeitraum sind diese Wachstumspotentiale in der Unternehmensplanung und somit in den finanziellen Überschüssen abgebildet. Für die Phase der ewigen Rente fehlt es an einer derartigen Berücksichtigung des Wachstums. Statt dessen wird das Wachstum bewertungstechnisch durch eine Wachstumsannahme im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt, der entsprechend herabgesetzt wird. MAGNAT hat bei ihrer Bewertung der Sacheinlage eine Wachstumsannahme von 0,5% berücksichtigt.

### 8.11 Unternehmenswert

### 8.11.1 Unternehmenswert ohne Korrekturen

Unter Zugrundelegung des von der R-QUADRAT Immobilien GmbH vorgelegten Business Plans ergibt sich, unter Berücksichtigung der Unternehmensbesteuerung von 25%, des Diskontierungszinssatzes von 10% und einer Wachstumsrate von 0,5% ein Unternehmenswert in der Höhe von EUR 40,0 Mio. per 1. Januar 2009 und zum vertraglich vereinbarten Stichtag 31. August 2009 ein Unternehmenswert der R-QUADRAT Immobilien GmbH von EUR 42,7 Mio:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014		TOTAL
Free Cash Flows	1.989	2.721	3.114	3.664	3.798	4.421		19.708
Diskontierungsfaktor Wachstumsannahme	10,0% 0,5%							
Anzahl der zu berücksichtigenden Perioden Diskontierungsfaktor	1 90,9%	2 82,6%	3 75,1%	4 68,3%	5 62,1%	6 56,4%		
Barwert der Free Cash Flows	1.808	2.249	2.339	2.503	2.359	2.496		
Ewige Renten-Faktor für 2014 = 1 / (Diskontierun Ewige Rente	gsfaktor - Wachstums	annahme)				10,5 26.271		
Summe der Barwerte der Free Cash Flows Ewige Rente 2014 ff Barwert / Unternehmenswert per 01.01.2009						13.753 26.271 <b>40.025</b>	34% 66% <b>100%</b>	
Barwert / Unternehmenswert per 31.08.2009						1,07 <b>42.693</b>		

## 8.11.2Korrektur des Business Plans und damit der Unternehmensbewertung

Die MAGNAT hat aus Vorsichtsgründen bei der endgültigen Bestimmung des Werts der Sacheinlage weitere Korrekturen vorgenommen.

## (1) Spezialfonds HYRD heraus gerechnet

Dazu wurden die in der Planung enthaltenen Ergebnisbeiträge aus dem Spezialfonds HYRD heraus gerechnet, obwohl sich dieser Fonds bereits im Pre-Marketing befindet, ein renommierter Verwaltungs- und Vertriebspartner gefunden wurde und zurzeit bereits ein aktives Marketing sowie Vertrieb stattfinden. Um die Effekte aus dem Spezialfonds HYRD zu neutralisieren, wurden die Umsatzkomponenten und die spezifischen Aufwandskomponenten aus der Business Planung heraus gerechnet werden. Diese sind eindeutig identifizierbar.

### (2) Inflationsfaktor bei Aufwand erhöht

Zusätzlich wurde bei wesentlichen Aufwandspositionen der Inflationsfaktor um weitere 5% p.a., in Summe also auf 10% p.a., erhöht.

Unter Berücksichtigung dieser Effekt ergibt sich folgende Plan Gewinn- und Verlustrechnung:

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	CAGR 09-14
1. Umsatzerlöse		6.171.118	8.108.003	9.254.697	9.725.750	9.979.000	10.935.500	12,1%
	Year-over-Year	0.171.110	31%	14%	5%	3%	10%	12,1 /0
<ul> <li>b) Erlöse aus Asset Advisor Leistungen</li> </ul>		3.474.190	4.303.259	5.806.197	6.277.250	6.530.500	7.487.000	16,6%
	Year-over-Year		24%	35%	8%	4%	15%	
in % de	er Umsatzerlöse	56%	53%	63%	65%	65%	68%	
d) Sonstige Erlöse		2.696.928	3.804.744	3,448,500	3,448,500	3,448,500	3.448.500	5,0%
, ,	Year-over-Year		41%	-9%	0%	0%	0%	
in % de	er Umsatzerlöse	44%	47%	37%	35%	35%	32%	
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mietei	nnahmon	0	-73.000	0	0	0	0	
Aufw. f. Material u sonst bez HerstLeist.	IIIaiiiieii	-2.067.011	-2.228.298	-2.384.496	-2.401.852	-2.419.207	-2.436.563	3,3%
	er Umsatzerlöse	33%	27%	26%	25%	24%	22%	3,3 /0
III % de	er Offisatzeriose	33%	21%	20%	25%	2470	2270	
8. Personalaufwand		-1.224.969	-1.128.422	-1.440.818	-1.475.529	-1.510.240	-1.544.951	4,8%
in % de	er Umsatzerlöse	20%	14%	16%	15%	15%	14%	,
9. Abschreibungen		-11.979	-20.867	-20.867	-20.867	-20.867	-20.867	11.7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.841.116	-1.354.261	-1.926.989	-1.990.625	-2.054.262	-2.117.898	2,8%
ŭ ŭ	er Umsatzerlöse	30%	17%	21%	20%	21%	19%	2,070
Betriebsergebnis		1.026.043	3.303.156	3.481.527	3.836.877	3.974.425	4.815.222	36.2%
	er Umsatzerlöse	17%	41%	38%	39%	40%	44%	30,2 /0
Finanzergebnis		5.618	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	-2,3%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.031.661	3.308.156	3.486.527	3.841.877	3.979.425	4.820.222	36.1%
	er Umsatzerlöse	17%	41%	38%	40%	40%	4.620.222	30,176
III % de	er Offisatzeriose	17%	41%	38%	40%	40%	44%	
15. Steuem vom Einkommen und vom Ertrag		-257.915	-827.039	-871.632	-960.469	-994.856	-1.205.055	
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		773.746	2.481.117	2.614.895	2.881.408	2.984.569	3.615.167	36,1%
Korrektur Stille Gesellschafter		1.215.015	-2.076	-73.841	-79.596	-77.696	-71.996	
EGT korrigiert um "Stille Gesellschafter" = FCF		1.988.761	2.479.041	2.541.054	2.801.812	2.906.873	3.543.171	12,2%
in % de	er Umsatzerlöse	32%	31%	27%	29%	29%	32%	•

Unter Berücksichtigung der Unternehmensbesteuerung von 25%, des Diskontierungszinssatzes von 10% und einer Wachstumsrate von 0,5% ein Unternehmenswert in der Höhe ergibt sich ein Unternehmenswert von EUR 32,5 Mio. per 1. Januar 2009 und zum vereinbarten Stichtag 31. August 2009 eine Bewertung von EUR 34,7 Mio.:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014		TOTAL
Free Cash Flows	1.989	2.479	2.541	2.802	2.907	3.543		16.261
Diskontierungsfaktor Wachstumsannahme	10,0% 0,5%							
Anzahl der zu berücksichtigenden Perioden Diskontierungsfaktor	1 90,9%	2 82,6%	3 75,1%	4 68,3%	5 62,1%	6 56,4%		
Barwert der Free Cash Flows	1.808	2.049	1.909	1.914	1.805	2.000		
Ewige Renten-Faktor für 2014 = 1 / (Diskontierung Ewige Rente	sfaktor - Wachstums	annahme)				10,5 21.053		
Summe der Barwerte der Free Cash Flows Ewige Rente 2014 ff						11.485 21.053	35% 65%	
Barwert / Unternehmenswert per 01.01.2009						<b>32.537</b>	100%	
Barwert / Unternehmenswert per 31.08.2009						34.707		

Von diesem Unternehmenswert sind für die Bewertung der Sacheinlagen noch die Netto-Finanzverbindlichkeiten abzuziehen. Diese betrugen zum 31. Dezember 2008:

Übertragene Dividendenverbindlichkeiten 2007 der R-QUADRAT Immobilien GmbH inklusive Zinsen bis zum 31. Dezember 2008:

Metis GmbH: TEUR 2.276 Altira AG: TEUR 569

Verbindlichkeiten der

R-QUADRAT Holding AG

aus Darlehen der Apothekerbank

zum 31. Dezember 2008 : TEUR 507 **Summe:** TEUR 3.352

Daraus errechnet sich ein Unternehmenswert von EUR 31,355 Mio. zum Stichtag.

Der letztlich festgelegte niedrigere Wert der Sacheinlage von EUR 29,6 Mio. ist das Ergebnis von intensiven Verhandlungen der Geschäftsführung mit den verschiedenen Sacheinlegern unter Berücksichtigung deren jeweiligen Interessen und unter Mitwirkung des Aufsichtsrats der MAGNAT.

## 8.12 Zusammenfassung

Die Unternehmensbewertung durch die Geschäftsführung der MAGNAT hat zum Stichtag 31. August 2009 eine Bandbreite von EUR 34,7Mio. bis EUR 42,7 Mio. ergeben.

Im Ergebnis wurde von MAGNAT bei der Bewertung der Sacheinlage ein konservativer und vorsichtiger Ansatz gewählt. Dazu trug insbesondere folgendes bei:

- Berücksichtigung einer Besteuerung der Zuflüsse in Höhe von 25%
- Korrektur der Plan Gewinn- und Verlustrechnungen um das Projekt HYRD
- Erhöhung des Inflationsfaktors von 5% auf 10% für wesentliche Aufwandspositionen

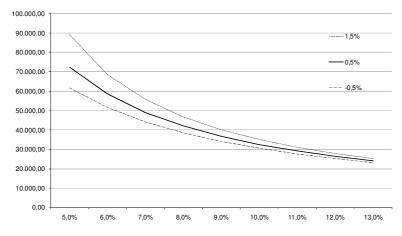
- Verwendung eines hohen Beta-Faktors von 1,15 und damit auch eines hohen Diskontierungszinssatzes von 10%
- Unterstellung einer niedrigen Wachstumsannahme von nur 0,5% für den Zeitraum der ewigen Rente

Insbesondere die beiden Faktoren Diskontierungszinssatz und Wachstumsannahme haben auf das Ergebnis der Unternehmensbewertung erheblichen Einfluss. Dies zeigt die nachstehende Sensitivitätsanalyse (jeweils berechnet auf den 31. August 2009):

	Wachstumsanr	nahme			
Diskfaktor	1,5%	1,0%	0,5%	0,0%	-0,5%
5,0%	95.047	84.974	77.140	70.873	65.746
6,0%	73.186	67.265	62.421	58.384	54.968
7,0%	59.302	55.487	52.258	49.490	47.092
8,0%	49.712	47.095	44.827	42.842	41.091
9,0%	42.698	40.820	39.163	37.690	36.372
10,0%	37.349	35.954	34.707	33.584	32.568
11,0%	33.138	32.075	31.112	30.238	29.439
12,0%	29.741	28.912	28.155	27.461	26.823
13,0%	26.943	26.285	25.680	25.122	24.605

#### Sensitivity Analysis

Change in Enterprise Value in corr. to WACC; three diff. growth rates assumed



Bei Unterstellung eines Diskontierungszinssatzes von 8%, der vorliegend auch vertretbar gewesen wäre, anstatt von 10% und einer Wachstumsrate von 1% anstatt 0,5%, die ebenfalls vertretbar gewesen wäre, errechnet sich auf Basis der sonstigen konservativen Annahmen ein Unternehmenswert der R-QUADRAT Immobilien GmbH per 31. August 2009 von EUR 44,152 Mio.

Das Verhandlungsergebnis von ERU 29,6 Mio. unterbietet die konservative und vorsichtige Bewertung der Sacheinlage durch die Geschäftsführung.

## 9. Festlegung des Ausgabebetrages

Bei einer Kapitalerhöhung ist für die neuen Aktien ein angemessener Ausgabebetrag festzulegen. Dabei ist der so genannte innere Wert der MAGNAT maßgeblich. Die Geschäftsführung der MAGNAT hat beschlossen, die Festlegung des Ausgabebetrages der jungen Aktien, anhand des Börsenkurses der MAGNAT vorzunehmen. Bei der Festlegung des Ausgabebetrages anhand des Börsenkurses hat sich die Geschäftsführung der MAGNAT entschieden, nicht nur auf den

Börsenkurs im Zeitpunkt des Kapitalerhöhungsbeschlusses am 8. September 2009 abzustellen, sondern auf die Regelungen zur Festlegung einer angemessenen Gegenleistung im Rahmen von Übernahme- und Pflichtangeboten zurück zu greifen.

Nach § 5 Abs. 1 WpÜG-Angebotsverordnung muss die Gegenleistung bei einem Übernahmeoder Pflichtangebot mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs der durch einen Bieter zu erwerbenden Aktien einer Zielgesellschaft während der letzten drei Monate vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Angebots bzw. der Veröffentlichung der Kontrollerlangung entsprechen.

Die Geschäftsführung hat diese Regelung analog auf die Kapitalerhöhung angewendet und dabei auf den Zeitraum von drei Monaten vor dem Beschluss über die Kapitalerhöhung am 8. September 2009 abgestellt. Konkret hat die persönlich haftende Gesellschafterin den Ausgabebetrag in Höhe von EUR 3,44 auf der Grundlage der von ihr selbst ermittelten gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurse im Zeitraum vom 5. Juni 2009 bis einschließlich 4. September 2009 ermittelt.

Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin hat für dieses Vorgehen im Wesentlichen folgende Gründe:

## 9.1 Der Börsenkurs wird sowohl in Gesetzgebung als auch Rechtsprechung zunehmend maßgeblich bei der Frage einer angemessenen Gegenleistung.

§ 186 Abs. 3 Satz 4 AktG

Seit 1994 enthält § 186 Abs. 3 AktG folgenden Satz 4:

"Ein Ausschluss des Bezugsrechts ist insbesondere zulässig, wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet."

Der Gesetzgeber ist somit der Auffassung, dass bei börsennotierten Gesellschaften ein Bezugsrechtsausschluss bei einer Barkapitalerhöhung grundsätzlich nicht zu beanstanden ist, wenn die Barkapitalerhöhung nicht mehr als 10% umfasst und der Ausgabebetrag der Aktien nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt. Zwar hat der Vorstand auch weiterhin zu prüfen, ob der Börsenkurs den inneren Wert der Aktie widerspiegelt. Im Anwendungsbereich des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG besteht jedoch die Vermutung, dass die Ausgabe von jungen Aktien in der Nähe des Börsenkurses nicht unangemessen ist.

Nach Auffassung der MAGNAT kann die in § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG getroffene Wertung auch auf Kapitalerhöhungen angewendet werden, bei denen die 10%-Grenze überschritten wird. Es wäre vollkommen willkürlich, wenn man die in § 186 Abs. 3. Satz 4 AktG getroffene Wertung, dass ein Ausgabebetrag, der den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet, angemessen ist, nur auf Kapitalerhöhungen mit einer Grenze von 10% anwenden würde. Die Wertung des Gesetzgebers bringt vielmehr zum Ausdruck, dass ein Ausgabebetrag, der sich am Börsenkurs orientiert, angemessen ist.

## Regelungen zur Angemessenheit der Gegenleistung im WpÜG

Die Regelungen zur angemessenen Gegenleistung im Zusammenhang mit Übernahme- und Pflichtangeboten nehmen nur Bezug auf den Börsenpreis. Eine Bewertung nach anderen Kriterien wird nicht vorgesehen.

## § 31 Abs. 1 WpÜG sieht folgendes vor:

"Der Bieter hat den Aktionären der Zielgesellschaft eine angemessene Gegenleistung anzubieten. Bei der Bestimmung der angemessenen Gegenleistung sind grundsätzlich der durchschnittliche Börsenkurs der Aktien der Zielgesellschaft und Erwerbe von Aktien der Zielgesellschaft durch den Bieter, mit ihm gemeinsam handelnder Personen oder deren Tochterunternehmen zu berücksichtigen."

Die in Präzisierung dieser Anforderungen erlassene Verordnung sieht in § 4 Satz 1 und § 5 Abs. 1 folgendes vor:

"Die Gegenleistung für die Aktien der Zielgesellschaft muss mindestens dem Wert der höchsten vom Bieter, einer mit ihm gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen gewährten oder vereinbarten Gegenleistung für den Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung nach § 14 Abs. 2 Satz 1 oder § 35 Abs. 2 Satz 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes entsprechen."

"Sind die Aktien der Zielgesellschaft zum Handel an einer inländischen Börse zugelassen, muss die Gegenleistung mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs dieser Aktien während der letzten drei Monate vor der Veröffentlichung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 oder § 35 Abs. 1 Satz 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes entsprechen."

Bei Übernahme- und Pflichtangeboten erfolgt die Prüfung, ob eine angebotene Gegenleistung angemessen ist, somit ausschließlich über die Gegenleistung im Rahmen von Vorerwerben oder aufgrund des gewichteten durchschnittlichen Börsenkurses während einer Referenzperiode.

## - Rechtsprechung

Auch in der Rechtsprechung spielt der Börsenkurs bei der Bewertung von Unternehmen eine zunehmende Rolle.

Das Bundesverfassungsgericht hat in der so genannten DAT/Altana Entscheidung vom 27. April 1999 bei der Bemessung einer Abfindung und eines variablen Ausgleichs im Falle eines Ergebnisabführungsvertrages und bei einer Eingliederung dem Börsenkurs insofern eine Rolle beigemessen, als dieser die Untergrenze bei der Bewertung festlegt.

Sofern es im Zusammenhang mit Umstrukturierungsmaßnahmen zur Bewertung lediglich einer Gesellschaft kommt, wird mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts regelmäßig der Börsenkurs herangezogen, um die Untergrenze der Abfindung zu bemessen. Hierzu bei-

spielhaft das OLG Düsseldorf in seinem Beschluss vom 31. Januar 2003, Az.: 19 W 9/00 AktE (NZG 2003, 588):

"Aus diesem Grund darf ein existierender Börsenkurs bei der Ermittlung des Wertes der Unternehmensbeteiligung nicht unberücksichtigt bleiben. Die Aktie wird an der Börse gehandelt und erfährt dort im Zusammenhang von Angebot und Nachfrage eine Wertbestimmung, an der sich die Aktionäre bei ihren Investitionsentscheidungen orientieren."

Im Rahmen einer Verschmelzung börsennotierter Unternehmen, bei der beide Gesellschaften bewertet werden müssen, ist es jedoch gängige Praxis auch weiterhin auf eine Bewertung nach der Ertragswertmethode abzustellen. Die DAT/Altana-Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts wird nicht herangezogen, weil die Interessenlage bei einer Verschmelzung anders sei. So haben zum Beispiel das OLG Stuttgart (AG 2006, 427) und das OLG München (AG 2007, 701, 704) eine Bewertung der Gesellschaften nach der Ertragswertmethode ohne Heranziehung des Börsenkurses nicht beanstandet. Das Landgericht Frankfurt am Main hat hiervon abweichend mit Beschluss vom 13. März 2009, Az.: 3-5 O 57/06, auf einen Durchschnitts-Börsenkurs zur Bestimmung der Verschmelzungsrelation abgestellt, da der Börsenkurs der Wertermittlung aufgrund betriebswirtschaftlicher Methoden zumindest nicht unterlegen sei und zudem das Ergebnis eines tatsächlich stattfindenden Preisbildungsprozesses am Markt darstelle, während die anderen betriebswirtschaftlichen Methoden theoretische Modelle seien, die zahlreiche ungenaue Parameter verwenden.

# 9.2 Im Rahmen einer Barkapitalerhöhungen wären neue Aktien nur mit erheblichem Abschlag zum aktuellen Börsenkurs platzierbar

MAGNAT hatte grundsätzlich auch die Wahl, zunächst eine Barkapitalerhöhung durchzuführen und mit den Barmitteln, die Anteile an der Altira ImmoFinanz GmbH und an der R-QUADRAT Holding AG zu erwerben.

Im Rahmen einer derartigen Barkapitalerhöhung hätte die Geschäftsleitung bei der Festlegung des Ausgabebetrages mit Sicherheit einen erheblichen Abschlag auf den derzeitigen Börsenkurs vornehmen müssen, um eine Platzierung der neuen Aktien sicherzustellen. Dies zeigen in jüngerer Zeit durchgeführte Barkapitalerhöhungen bei börsennotierten Immobiliengesellschaften:

Die Deutsche Immobilien Holding AG platzierte am 3. April 2009 40,2 Mio. ihrer Aktien, d.h. ca. 57% ihres Grundkapitals, mit einem Abschlag von rund 19% auf den Börsenkurs der Aktien zum Zeitpunkt der Ad-hoc Mitteilung über diese Maßnahme.

Die IMW Immobilien AG platzierte am 20. April 2009 1,3 Mio. Aktien, d.h. ca. 8% ihres Grundkapitals, mit einem Abschlag von rund 58% auf den Börsenkurs der Aktien zum Zeitpunkt der Ad-hoc Mitteilung über diese Maßnahme.

Bei einer Barkapitalerhöhung orientiert sich der Ausgabebetrag der jungen Aktien grundsätzlich am Börsenkurs, wobei ein erheblicher Abschlag zum Börsenkurs die Regel ist. Die Geschäfts-

führung der MAGNAT hat sich daher entschlossen, auch bei der am 8. September 2009 beschlossenen Sachkapitalerhöhung den Ausgabebetrag anhand des Börsenkurses festzulegen.

## 9.3 Sacheinleger bestanden auf Festlegung des Ausgabebetrages auf der Grundlage des Börsenkurses

Die Sacheinleger waren nur bereit, einer vorsichtigen Bewertung der Sacheinlage zuzustimmen, wenn der Ausgabebetrag der MAGNAT-Aktie sich auf der Grundlage einer vorsichtigen objektivierten Bewertung der MAGNAT anhand des Börsenkurses bestimmte. Sie hätten der MAGNAT die Sacheinlagen auch im Wege eines Bargeschäfts anbieten können. Mit den erhaltenen Barmitteln hätten die Sacheinleger dann auch Aktien der MAGNAT auf dem Markt erwerben können. Hierbei wären sie grundsätzlich nicht gezwungen, einen über dem Börsenkurs liegenden Preis zu zahlen, es sei denn, das Angebot wäre nicht ausreichend, um die Nachfrage zu decken.

## 10. Bezugsrechtsausschluss

## 10.1 Geeignetheit des Bezugsrechtsausschlusses

Der Bezugsrechtsausschluss, der stets mit einer Sachkapitalerhöhung einhergeht, ist geeignet, wenn der angestrebte Zweck mit ihm erreicht werden kann. Dies ist vorliegend der Fall.

Die Sachkapitalerhöhung der MAGNAT gegen Einbringung eines Geschäftsanteils an der Altira ImmoFinanz GmbH und der Aktien der R-QUADRAT Holding AG ist als Teil einer umfassenden Umstrukturierung der MAGNAT zu verstehen. Die Einbringung der Anteile an der Altira ImmoFinanz GmbH und der Aktien der R-QUADRAT Holding AG soll in einem ersten Schritt das Asset Management internalisieren und der MAGNAT neue Wachstumschancen ermöglichen. In einem zweiten Schritt soll dann die MAGNAT formwechselnd in eine Aktiengesellschaft umgewandelt werden. Durch beide Maßnahmen soll die Vergleichbarkeit der MAGNAT mit anderen börsennotierten Immobiliengesellschaften erhöht werden. Auf diese Weise soll die Attraktivität der MAGNAT auf dem Kapitalmarkt erhöht werden und damit die Platzierung weiterer Kapitalerhöhungen erleichtert werden.

Die Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts unter Einbringung der Beteiligungen an der Altira ImmoFinanz GmbH und der R-QUADRAT Holding AG ist dazu geeignet, diesen Zweck zu erreichen.

### 10.2 Erforderlichkeit

Erforderlich ist der Bezugsrechtsausschluss, wenn eine Entscheidungsalternative nicht besteht oder der Bezugsrechtsausschluss unter mehreren Möglichkeiten den Zweck am Besten zu fördern vermag. Das Letztere ist vorliegend der Fall. Die Geschäftsführung der MAGNAT hat eingehend geprüft, ob zu dem vorgeschlagenen Einbringungskonzept alternative Wege zur Verfügung stehen. Hieraus hat sich ergeben, dass andere denkbare Zusammenführungskonzepte nicht

geeignet sind, die unternehmerischen Ziele der Zusammenführung zu erreichen oder aber deutliche Nachteile gegenüber dem vorgeschlagenen Einbringungskonzept aufweisen.

## 10.2.1 Varianten zur Gewährung von Anteilen?

Alternativ zu einer Einbringung als Sacheinlage hätte MAGNAT die Aktien der R-QUADRAT Holding AG und die Geschäftsanteile an der Altira ImmoFinanz GmbH im Wege eines so genannten Share Deals, oder die wesentlichen Vermögenswerte der R-QUADRAT Holding AG und der Altira ImmoFinanz GmbH, insbesondere ihre Beteiligungen an der R-QUADRAT Immobilien GmbH, im Wege eines so genannten Asset Deals erwerben können.

Jedoch waren die maßgeblichen Aktionäre bzw. Gesellschafter der Altira ImmoFinanz GmbH und der R-QUADRAT Holding AG nicht bereit, ihre Aktien und Geschäftsanteile zu verkaufen (Share Deal) oder einem Verkauf der wesentlichen Vermögenswerte (Asset Deal) zuzustimmen. Zur Einbringung der Aktien und der Geschäftsanteile im Wege der Sacheinlage auf Basis der jetzigen Bewertung waren sie nur unter der Voraussetzung bereit, dass sie auch an der MAGNAT kapitalmäßig beteiligt sind, um so auch weiterhin am angestrebten Erfolg der Sacheinlagen zumindest indirekt partizipieren zu können.

Unabhängig hiervon verfügt die MAGNAT auch nicht über ausreichende liquide Mittel, um die Aktien bzw. Geschäftsanteile oder die wesentlichen Vermögenswerte kaufen zu können. Vielmehr müsste ein Kaufpreis fremdfinanziert oder durch eine Barkapitalerhöhung aufgebracht werden. Die Beschaffung von Fremdmitteln in erforderlicher Höhe ist mangels hinreichender Sicherheiten unmöglich oder wäre zumindest mit sehr hohen Zinsen verbunden. In jedem Fall würden die notwendigen Finanzierungskosten den Ertrag zu Lasten der Aktionäre erheblich schmälern. Dass die zum Erwerb erforderlichen Gelder durch die derzeitigen Aktionäre aufgebracht werden könnten, erscheint der Geschäftsführung als äußerst unwahrscheinlich. Die Geschäftsführung rechnet insbesondere aufgrund der derzeitigen Situation auf den Finanzmärkten nicht damit, dass die Aktionäre eine Kapitalerhöhung in der erforderlichen Höhe vollständig zeichnen würden.

Nach alledem kam lediglich in Betracht, die R-QUADRAT Holding AG und die Altira ImmoFinanz GmbH gegen Gewährung von Aktien der MAGNAT zu erwerben.

## 10.2.2 Alternative Möglichkeiten des Erwerbs gegen Gewährung von Aktien

## - Verschmelzung

Die Zusammenführung hätte grundsätzlich auch im Wege einer Verschmelzung zur Aufnahme, nämlich der MAGNAT als aufnehmender und der R-QUADRAT Holding AG und der Altira ImmoFinanz GmbH als übertragenen Gesellschaften erreicht werden können.

Bei einer Verschmelzung zur Aufnahme geht das gesamte Vermögen des übertragenen Unternehmens mit allen Rechten und Pflichten einschließlich aller Verbindlichkeiten auf den übernehmenden Rechtsträger über. Das übertragene Unternehmen erlischt dabei. Bei einer Verschmelzung der R-QUADRAT Holding AG und der Altira ImmoFinanz GmbH zur Aufnahme durch die MAGNAT würden die R-QUADRAT Holding AG und die Altira ImmoFinanz GmbH als rechtlich selbständige Gesellschaft also untergehen und das gesamte Vermögen nebst sämtlichen Verbindlichkeiten auf die MAGNAT übergehen. Die Anteilseigner der übertragenen Rechtsträger würden Aktien der MAGNAT im Wege einer Kapitalerhöhung erhalten. Es würde sich im Falle der R-QUADRAT Holding AG allerdings um eine grenzüberschreitende Verschmelzung handeln. Derartige grenzüberschreitende Verschmelzungen sind zwar grundsätzlich aufgrund der Verschmelzungsrichtlinie 2006/56/EG und ihrer Umsetzung in das jeweilige nationale Recht möglich, jedoch aufgrund der bisher vorhandenen geringen Erfahrung in der Praxis mit besonders hohem finanziellen Aufwand und hohen rechtlichen Risiken verbunden. Die Geschäftsführung der MAGNAT geht ferner davon aus, dass eine derartige grenzüberschreitende Verschmelzung schon aufgrund der in verschiedenen Ländern einzuschaltenden Behörden und Gerichten auch mit einem sehr erheblichen Zeitaufwand verbunden wäre. Aus diesen Gründen hat man sich gegen eine grenzüberschreitende Verschmelzung entschieden.

Denkbar wäre auch die Verschmelzung der Altira ImmoFinanz GmbH und der R-QUADRAT Holding AG sowie der MAGNAT auf eine vierte Gesellschaft oder eine neu zu gründende Gesellschaft (Verschmelzung zur Neugründung). Diese Form der Umstrukturierung wäre aber mit denselben Nachteilen wie eine Verschmelzung zur Aufnahme verbunden. Zusätzlicher Nachteil einer solchen Vorgehensweise ist, dass die neu gegründete Gesellschaft zunächst nicht börsennotiert ist, so dass parallel zum Verschmelzungsvorgang die Börsenzulassung der Aktien der neu gegründeten Gesellschaft betrieben werden müsste. Dies ist mit weiterem finanziellen Aufwand verbunden, der durch die gewählte Struktur der Transaktion vermieden wird.

## Ordentliche Kapitalerhöhung

Die Geschäftsführung der MAGNAT hat die am 8. September 2009 beschlossene Kapitalerhöhung durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals durchgeführt. Aufgrund der besonderen Bedeutung dieser Maßnahme, mit der das Asset Management integriert wird und damit das Geschäftskonzept der MAGNAT, das bisher auf einem externen Asset Management beruhte, erheblich geändert wird, hat sich die Geschäftsführung entschieden, diese Maßnahme nur durchzuführen, wenn ihr die Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Oktober 2009 zustimmt. Alternativ wäre es auch möglich gewesen, die Kapitalerhöhung als ordentliche Kapitalerhöhung auf der Grundlage eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses durchzuführen. Die Geschäftsführung hat sich aufgrund folgender Überlegung gegen eine ordentliche Kapitalerhöhung entschieden:

Die Eintragung von ordentlichen Kapitalerhöhungen im Handelsregister kann aufgrund der Einlegung von Anfechtungsklagen häufig nur sehr zeitverzögert stattfinden Insbesondere bei einer Sachkapitalerhöhung unter Einbringung von Unternehmen erweist sich diese Zeitverzögerung als problematisch, weil die durch die gerichtlichen Verfahren entstehende Unsicherheit über den Erfolg der Maßnahme zu einer misslichen, lang andauernden "Hängepartie" für alle Beteiligten führt. Um diese Zeitverzögerungen und Unsicherheiten über den Erfolg der Maßnahme zu vermeiden, hat sich die Geschäftsführung entschlossen, die Kapitalerhöhung im Wege einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital durchzuführen und gleichwohl die Maßnahme nur durch-

zuführen, wenn ihr die Aktionäre auf der Hauptversammlung am 29. Oktober 2009 zustimmen. Auf diese Weise werden die Rechte der Aktionäre gewahrt und das berechtigte Interesse der Gesellschaft an einer zügigen Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister berücksichtigt.

## 10.2.3 Einbringung der R-QUADRAT Immobilien GmbH

Es wäre aus Sicht der MAGNAT alternativ auch denkbar gewesen, die Anteile an der R-QUADRAT Immobilien GmbH zu erwerben, an Stelle der Anteile an den reinen Holdinggesellschaften Altira ImmoFinanz GmbH und R-QUADRAT Holding AG.

Einer derartigen Strukturierung der Transaktion haben aber die Aktionäre der R-QUADRAT Holding AG und der Altira ImmoFinanz GmbH aufgrund steuerlicher Überlegungen nicht zugestimmt.

## 10.2.4 Parallele Barkapitalerhöhung

Die Geschäftsführung der MAGNAT hat auch erwogen, neben der Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluss eine Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht für die bisherigen Aktionäre der MAGNAT durchzuführen. Von einer derartigen parallelen Barkapitalerhöhung wurde aus folgenden Gründen Abstand genommen:

Die am 8. September 2009 beschlossene Sachkapitalerhöhung ist zwar mit einer Verwässerung des Stimmrechts verbunden, nicht aber mit einer Verwässerung der wirtschaftlichen Beteiligung, da die neuen Aktien zu einem angemessenen Ausgabebetrag von EUR 3,44 ausgegeben werden und die Sacheinlagen vorsichtig bewertet wurden. Um die mit der Sachkapitalerhöhung verbundene Verwässerung des Stimmrechts in nennenswertem Umfang abzumildern, hätte aufgrund der Höhe der Sachkapitalerhöhung auch die Barkapitalerhöhung einen erheblichen Umfang haben müssen. Die Geschäftsführung der MAGNAT geht angesichts des allgemein schwierigen Kapitalmarktumfelds davon aus, dass die derzeitigen Aktionäre der MAGNAT nicht bereit wären, in erheblichem Umfang eine Barkapitalerhöhung zu zeichnen. Vorliegend ging die Geschäftsführung auch deshalb davon aus, dass eine derartige Barkapitalerhöhung keinen Erfolg hätte, weil die neuen Aktien zunächst nicht börsennotiert sind, sondern erst auf der Grundlage eines Börsenzulassungsprospekts in die Börsennotierung einbezogen werden, der unter Einbeziehung des Jahresabschlusses des am 31. März 2010 endenden Geschäftsjahres erstellt werden wird.

Darüber hinaus hat sich auch bei anderen Gesellschaften gezeigt, dass eine derartige parallele Barkapitalerhöhung in der Regel nur zu einem sehr geringen Umfang gezeichnet wird.

Hinzu kommt, dass aufgrund des hohen Free Floats der Aktie Aktionäre der MAGNAT durch börsliche oder außerbörsliche Nachkäufe einen Verwässerungseffekt ihres Stimmrechts abmildern können.

Angesichts der mit einem Bezugsangebot verbundenen hohen Kosten und dem zu erwartenden geringen Erfolg hat die Geschäftsführung daher von einer parallelen Barkapitalerhöhung abgesehen.

## 10.3 Verhältnismäßigkeit

Ein Bezugsrechtsausschluss ist verhältnismäßig, wenn das angestrebte Gesellschaftsinteresse höher zu bewerten ist als das Interesse der Aktionäre am Erhalt ihrer Rechtsposition. Das ist vorliegend der Fall.

Für zukünftiges Wachstum beabsichtigt die MAGNAT, weitere Kapitalerhöhungen durchzuführen. Die Durchführung derartiger Maßnahmen erweist sich aufgrund der allgemeinen Marktlage derzeit als schwierig. Hinzu kommt, dass Kapitalmarktteilnehmer die Rechtsform der MAGNAT als Kommanditgesellschaft auf Aktien und die Externalisierung des Asset Managements kritisieren. Dieser Kritik begegnet die MAGNAT durch die Sachkapitalerhöhung und den Formwechsel in eine Aktiengesellschaft. Beide Maßnahmen sollen die MAGNAT mit anderen börsennotierten Immobiliengesellschaften besser vergleichbar machen.

Durch die am 8. September 2009 beschlossene Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen erwirbt die MAGNAT indirekt sämtliche Anteile an der R-QUADRAT Immobilien GmbH. Diese hat in der Vergangenheit über ihre Tochtergesellschaft R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, die auf die R-QUADRAT Immobilien GmbH verschmolzen wird, die Geschäftsführung der MAGNAT im Rahmen der Geschäftstätigkeit in erheblichem Umfange entgeltlich beraten. Durch die Kapitalerhöhung wird diese Beratungstätigkeit in die MAGNAT integriert. MAGNAT wird daher in Zukunft im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit im Wesentlichen nicht mehr auf Beratungsleistungen Dritter bzw. Teile ihrer Aktionäre angewiesen sein, sondern die erforderlichen Leistungen mit eigenen Mitarbeitern bzw. Mitarbeitern von Tochtergesellschaften erbringen können.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Internalisierung des Asset Managements darüber hinaus mit interessanten Wachstumschancen für die Gesellschaft verbunden sein wird. Da die R-QUADRAT Immobilien GmbH neben dem Asset Management für die MAGNAT auch noch andere Asset Management Mandate wahrnimmt und selbständige Entwicklungsprojekte durchführt, ist ihre Internalisierung mit dem Gewinn weiterer Einnahmequellen verbunden. Die Internalisierung des Asset Managers erfolgt daher, um an den wachsenden Geschäften des Asset Managers zu partizipieren, ohne die Liquidität der MAGNAT anzugreifen. Gleichzeitig begegnet die MAGNAT hierdurch der Kritik der Kapitalmarktteilnehmer an der Externalisierung des Managements und verbessert zudem die Möglichkeiten zur zukünftigen Aufnahme von Eigenkapital.

Im Ergebnis hat MAGNAT aus mehreren Gründen wie dargelegt ein sehr hohes Interesse an der Sachkapitalerhöhung.

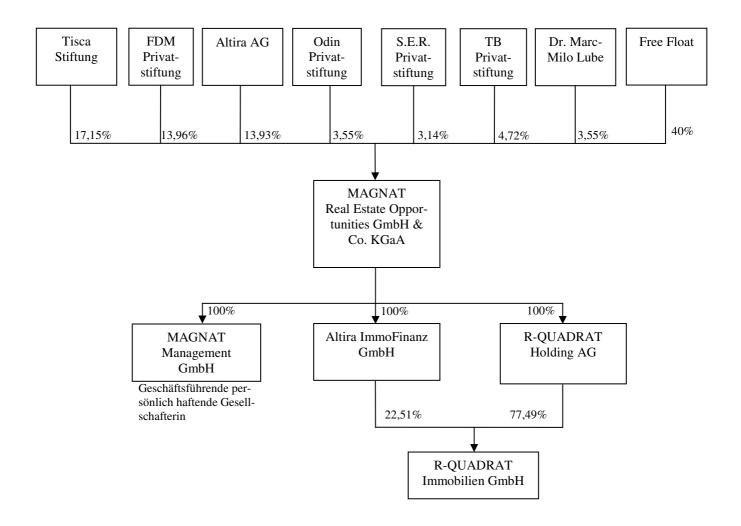
Das Interesse der bisherigen Aktionäre der Gesellschaft besteht insbesondere darin, dass ihre gegenwärtigen Mitgliedschaftsrechte nicht verwässert werden. Eine wirtschaftliche Verwässerung der bisherigen Aktionäre findet jedoch nicht statt, weil die neuen Aktien zu einem angemessenen Ausgabebetrag in Höhe von EUR 3,44 ausgegeben werden und die Sacheinlagen von

der Geschäftsführung der MAGNAT vorsichtig und konservativ bewertet wurden. Einer Verwässerung des Stimmrechts ihrer Anteile können die bisherigen Aktionäre aufgrund des hohen Free Floats der Aktien der MAGNAT durch einen börslichen oder außerbörslichen Nachkauf begegnen.

Die dargelegten wesentlichen Interessen der MAGNAT an der Durchführung der Sachkapitalerhöhung überwiegen daher das Interessen der Aktionäre an Bewahrung ihrer Rechtsposition.

## 11 MAGNAT nach der Kapitalerhöhung

Nach der Sachkapitalerhöhung (und der Übertragung der Beteiligung der R-QUADRAT Immobilien GmbH an der MAGNAT Management GmbH an die MAGNAT) stellt sich die Beteiligung an der MAGNAT wie folgt dar:



### 11.1 Aktionärsstruktur

Nach Eintragung der am 8. September 2009 beschlossenen Kapitalerhöhung in das Handelsregister wird das Grundkapital EUR 13.894.651 betragen. Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft wird sich nach Eintragung der am 8. September 2009 beschlossenen Kapitalerhöhung wie folgt darstellen, wobei nur Aktionäre mit mehr als 3% berücksichtigt wurden:

Aktionär	Beteiligung in %
Tisca Stiftung	17,15%
FDM Privatstiftung	13,96%
Altira AG	13,93%
Odin Privatstiftung	3,55%
S.E.R. Privatstiftung	3,14%
TB Privatstiftung	4,72%
Dr. Marc-Milo Lube	3,55%
Freefloat < 3%	40,00%

## 11.2 Gesellschaftsrechtliche Auswirkungen der Kapitalerhöhung; Einheits-KGaA

Durch den Erwerb der Aktien der R-QUADRAT Holding AG und der Geschäftsanteile an der Altira ImmoFinanz GmbH wird die MAGNAT Alleingesellschafterin der R-QUADRAT Holding AG und der Altira ImmoFinanz GmbH sowie mittelbar Alleingesellschafterin der R-QUADRAT Immobilien GmbH. Diese hält unter anderem sämtliche Anteile an der MAGNAT Management GmbH, der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT.

Es ist beabsichtigt, die von der R-QUADRAT Immobilien GmbH gehaltene Beteiligung an der MAGNAT Management GmbH aufschiebend bedingt mit der Eintragung der am 8. September 2009 beschlossenen Kapitalerhöhung im Handelsregister an die MAGNAT zu übertragen, so dass die Anteile an der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT unmittelbar von der MAGNAT gehalten werden. Ein derartiges Beteiligungsverhältnis wird auch als so genannte "Einheits-GmbH & Co. KGaA" bezeichnet und ist grundsätzlich rechtlich zulässig. Problematisch ist daran allerdings, dass die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT in der Gesellschafterversammlung der MAGNAT Management GmbH die MAGNAT vertreten müssten. Sie würden beispielsweise über ihre eigene Entlastung beschließen und auch über ihre Abberufung und Bestellung. Dies muss ebenso wie bei der in der Praxis häufiger anzufindenden "Einheits-GmbH & Co. KG" vermieden werden.

In der juristischen Literatur wird für den Fall einer solchen "Einheits-GmbH & Co. KGaA" empfohlen, die Satzung der KGaA und die Satzung der GmbH dahin anzupassen, dass die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der KGaA in der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin auf den Aufsichtsrat der KGaA oder auf die Hauptversammlung der KGaA übertragen wird.

Der Hauptversammlung wird daher auch vorgeschlagen, die Satzung der MAGNAT durch folgende Regelungen zu ergänzen:

- (1) Die persönlich haftende Gesellschafterin der MAGNAT ist von der Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft ausgeschlossen, soweit es um die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte bei der MAGNAT Management GmbH geht.
- (2) Die Vertretung und die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte in der Gesellschafterversammlung der MAGNAT Management GmbH obliegt dem Aufsichtsrat der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat wird bei der Vertretung und Wahrnehmung der Gesellschafterrechte in den Gesellschafterversammlungen der MAGNAT Management GmbH durch den Aufsichtsratsvorsitzenden vertreten. Der Aufsichtsrat hat über die Ausübung des Stimmrechts vorab einen Beschluss zu fassen.

## 11.3 Operative Auswirkungen

Nach dem Erwerb der Aktien der R-QUADRAT Holding AG und der Geschäftsanteile der Altira ImmoFinanz GmbH wird die MAGNAT im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit im Wesentlichen nicht mehr auf Beratungsleistungen Dritter bzw. Teile ihrer Aktionäre angewiesen sein. Sie wird die erforderlichen Leistungen vielmehr aus "ihrer Mitte" heraus erbringen können. Die bisher aufgrund einer statutarischen Regelung erfolgte Tätigkeit und Vergütung der R-QUADRAT Immobilien GmbH (als Rechtsnachfolgerin der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH) soll im Rahmen eines unter Konzerngesellschaften üblichen Dienstleistungsvertrages ersetzt werden.

Um das betriebsnotwendige Knowhow für die MAGNAT zu sichern, beabsichtigen die R-QUADRAT Immobilien GmbH und die MAGNAT einerseits und die ICP Beteiligungs GmbH, deren Geschäftsführer Dr. Falko Müller-Tyl ist, die Solitaire Consulting GmbH, deren Geschäftsführerin Jutta Lube ist und deren Gesellschafter und Prokurist Herr Dr. Marc-Milo Lube ist, und die S.E.R. Vermögensverwaltung und Beteiligung GmbH, deren Geschäftsführer Herr Sven E. Rischko und Frau Christine Rischko sind, andererseits, die bisher nur mündlich geschlossenen Beraterverträge schriftlich abzuschließen, entsprechende Punktationen wurden am 9. September 2009 unterzeichnet.

Die Beratungsunternehmen werden Beratungsleistungen in den Bereichen Corporate Finance, Vertrieb, Finanzierungen und Immobilien für die R-QUADRAT Immobilien GmbH und/oder die MAGNAT und/oder für deren Beteiligungsgesellschaften erbringen, wobei Beteiligungsgesellschaften sämtliche Unternehmen sind, an denen die R-QUADRAT Immobilien GmbH

und/oder MAGNAT direkt oder indirekt mehr als 15% des Stamm-/Grundkapitals halten, oder bei denen sie die Stellung eines Komplementärs oder Kommanditisten inne haben.

Es soll ein Honorarrahmen für jedes Beratungsunternehmen pro Vertragsjahr von € 180.000,--zzgl. MwSt vereinbart werden. Daneben sollen auch Spesen und Auslagen der Beratungsunternehmen in bestimmtem Umfang erstattet werden. Dies entspricht dem Inhalt und der Praxis der bisher mündlich getroffenen Vereinbarungen.

Die Beratungsverträge sind auf 18 Monate ab dem 1. November 2009 befristet, ohne Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung im befristeten Zeitraum. Es wird eine Option für die R-QUADRAT Immobilien GmbH bzw. MAGNAT geben, die Beratungsverträge nach Ablauf der Befristung einseitig um weitere sechs Monate zu verlängern.

Die Beratungsunternehmen und die vorgenannten Privatpersonen sowie weitere Gesellschaften und Stiftungen aus dem Umfeld der Beratungsunternehmen bzw. der vorgenannten Privatpersonen werden einem Wettbewerbsverbot unterliegen, das analog dem Wettbewerbsverbot der Sacheinleger in den Einbringungsverträgen ausgestaltet sein wird (siehe Ziffer 7.11).

Die MAGNAT wird darüber über die neue Tochtergesellschaft R-QUADRAT Immobilien GmbH hinaus zum Asset Manager bei allen Gesellschaften, bei denen die R-QUADRAT Immobilien GmbH diese Funktion ausübt.

### 11.4 Weitere geplante gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungsmaßnahmen

Neben dem Formwechsel der MAGNAT in eine Aktiengesellschaft werden zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts folgende weitere Umstrukturierungsmaßnahmen geprüft:

- Die R-QUADRAT Holding AG soll in eine GmbH umgewandelt werden.
- Die Altira ImmoFinanz GmbH soll auf die MAGNAT verschmolzen werden.
- Die Anteile an der MAGNAT Management GmbH sollen von der R-QUADRAT Immobilien GmbH an die MAGNAT übertragen werden.
- Die MAGNAT Management GmbH soll, sofern der Formwechsel der MAGNAT in eine Aktiengesellschaft erfolgt, auf die MAGNAT verschmolzen werden.

### 11.5 Umbesetzung der Organe

Geschäftsführer bei der Altira ImmoFinanz GmbH soll Herr Jan Rüster werden.

Geschäftsführer bei der R-QUADRAT Immobilien GmbH bleiben Herr Mag. Wolfgang Pones und Herr Ing. Hermann Zöchmeister. Herr Dr. Marc-Milo Lube wird aus der Geschäftsführung ausscheiden.

Der Vorstand der R-QUADRAT Holding AG soll personenidentisch mit der Geschäftsführung der R-QUADRAT Immobilien GmbH besetzt werden.

### 12 Die MAGNAT nach dem Formwechsel

Die persönlich haftende Gesellschafterin und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 29. Oktober 2009 unter Tagesordnungspunkt 9 die Beschlussfassung über einen Formwechsel in eine Aktiengesellschaft unter der Firma "MAGNAT Real Estate AG" vorschlagen. Die Auswirkungen des Formwechsels auf unsere Gesellschaft wurden in einem gesondert erstellten Umwandlungsbericht dargestellt, auf den in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

## 13 Sacheinlageprüfung

Mit Beschluss des Amtsgerichts vom 25. August 2009 wurde die Warth & Klein GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf zum Prüfer der Sacheinlage bestellt. Der Bericht der Warth & Klein GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemäß § 205 Abs. 3 i.V.m. § 33 Abs. 3 AktG vom 18. September 2009 über die Prüfung der Kapitalerhöhung mit Sacheinlagen der MAGNAT gelangte zu dem folgenden Ergebnis:

"Nach dem abschließendem Ergebnis unserer pflichtmäßigen Prüfung nach §§ 34 Abs. 2, 205 Abs. 3 AktG bestätigen wir aufgrund der uns vorgelegten Urkunden, Unterlagen und Schriften sowie der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise, dass der Wert der Sacheinlage den geringsten Ausgabebetrag der dafür zu gewährenden Aktien erreicht."

## 14 Auslage von Unterlagen

Jürgen Faè

Dieser Bericht der persönlich haftenden Gesellschafterin nebst Anlagen liegt in den Geschäftsräumen der MAGNAT, Grüneburgweg 18, 60322 Frankfurt am Main, zur Einsicht der Kommanditaktionäre aus. Er wird auf Verlangen jedem unserer Aktionäre gegen Nachweis ihrer Aktionärseigenschaft übersandt. Er wird nebst Anlagen auch in der Hauptversammlung zur Einsicht ausliegen.

Frankfurt am Main, den 18. September 2009

Jan Rüster

## Anlagen

Anlage 1: Ungeprüfte Bilanz der R-QUADRAT Holding AG zum 31. August 2009

Anlage 2: Gesellschafterbeschlüsse vom 31. August 2009 nebst vorläufiger und ungeprüfter Bilanz und Proformabilanz der Altira ImmoFinanz GmbH zum 31. August 2009

### Glossar

**METIS:** 

AktG: Aktiengesetz.

Antizyklisches Investieren: Hier: Konzentration auf unterbewertete Immobilienmärkte.

Asset Deal: Kaufvertrag über wesentliche Vermögenswerte eines Unter-

nehmens.

Asset Management: Der englische Begriff "Asset Management" bezeichnet die

Vermögensverwaltung (oder Wertschöpfungsmanagement). Die Vermögensverwaltung gehört zu den zentralen Finanz-dienstleistungen und beschreibt das Treffen von (Finanz-) Anlageentscheidungen durch eine dritte Person, die als Ver-

mögensverwalter fungiert.

Buy & Hold: Die klassische Immobilien-Investitionsstrategien legt ihren

Schwerpunkt auf das Kaufen und Halten ("buy and hold") von Immobilien zum Zwecke der Erzielung des Ertrags aus ver-

mieteten Bestandsimmobilien.

Buy & Sell: Siehe Develop & Sell.

CEE/CIS: Zusammenfassung der Regionen Zentral- und Osteuropa

("CEE") und der Gemeinschaft unabhängiger Staaten ("CIS")

zu einer Region.

DCF: Der englische Begriff "Discounted Cash-Flow", bzw. "DCF"

bedeutet in der deutschen Übersetzung "abgezinster Zahlungsstrom". Der Begriff beschreibt Verfahren zur Wertermittlung, insbesondere zur Unternehmensbewertung und zu Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut dabei auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung von Zahlungs-

strömen zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.

Develop & Sell: Die Gesellschaft verfolgt das Konzept, die Immobilien nach

ihrer Entwicklung kurz- und mittelfristig wieder zu veräußern ("develop and sell"), um in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum die Ertrags- und Wertsteigerungspotentiale zu reali-

sieren.

Diskontierungsfaktor: Mit dem Diskontierungsfaktor (oder auch Abzinsfaktor oder

Discount Factor) wird aus einem Endkapital der Barwert, also

der aktuelle Wert, ermittelt.

Dividendenforderung Altira: Der Altira ImmoFinanz GmbH stand für das Geschäftsjahr

2007 noch eine Dividende der R-QUADRAT Immobilien GmbH zu; diese Forderung beträgt zum 31. August 2009 einschließlich Zinsen bis zum 31. Dezember 2008 EUR 569.429,00; diese Forderung wurde im Zuge der Vorbereitung

der Sachkapitalerhöhung an die Altira AG abgetreten

Dividendenforderung Der R-QUADRAT Holding AG stand für das Geschäftsjahr

2007 noch eine Dividende der R-QUADRAT Immobilien

GmbH zu; diese Forderung betrug zum 31. August 2009 ein-

schließlich Zinsen bis zum 31. Dezember 2008 EUR 2.367.911,-; diese Forderung wurde im Zuge der Vorbereitungen der Sachkapitalerhöhung an die Metis GmbH abgetreten.

Einbringenden: Die Einbringenden sind die Altira AG und die Aktionäre der

R-QUADRAT Holding AG.

Einheits-GmbH & Co.

KGaA:

Eine Kommanditgesellschaft auf Aktien, die alle Anteile an ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin hält.

Free Float: In diesem Bericht bezeichnet der Begriff "Free Float" die Zu-

sammenfassung aller Aktionäre der MAGNAT, die eine Betei-

ligung von weniger als 3% an der MAGNAT halten.

Gesellschaft: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA.

HYRD: Der Begriff "HYRD" ist eine Abkürzung für den geplanten

offenen deutschen Immobilien Spezialfonds mit dem Namen

High Yield Residential Deutschland.

KGaA: Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Jahresabschlüsse 2008: In den Einbringungsverträgen aufgelisteten Jahresabschlüsse

für das zum 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr.

MAGNAT: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Management Fees: Die Gebühren, die aufgrund der statutarischen oder vertragli-

chen Regelungen für die Verwaltung der jeweiligen Fonds

oder Gesellschaften anfallen.

Neue Aktien: 8.604.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit

Gewinnberechtigung ab 1. April 2009 mit einem anteiligen

Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie

Peer-Group Vergleich: Vergleich eines Unternehmens, bzw. von Unternehmenskenn-

zahlen mit ähnlichen und daher vergleichbaren Unternehmen,

bzw. Unternehmenskennzahlen.

Punktation: Der in Österreich verwendete Begriff "Punktation" bezeichnet

einen "Aufsatz über die Hauptpunkte" eines Vertrages im österreichischen Zivilrecht. Ist dieser von beiden Parteien unterfertigt worden, so gründet auch schon ein solcher Aufsatz diejenigen Rechte und Verbindlichkeiten, welche darin ausgedrückt sind. Das heißt: Die Punktation gewährt bereits einen Erfüllungsanspruch und gilt somit bindend. Es fehlt nur noch

die Ausfertigung der förmlichen Urkunde.

*R-QUADRAT Gruppe:* R-QUADRAT Holding AG und ihren Tochtergesellschaften.

Schadensbetrag: Der Schadensbetrag ist ein in den Einbringungsverträgen defi-

nierter Streitwerts drohender Schiedsverfahren.

Share Deal: Ein Share Deal ist ein Verkauf von Aktien und/oder Ge-

schäftsanteilen.

SQUADRA: SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA.

Superädifikaten: Ein Superädifikat bezeichnet in Österreich ein Bauwerk, das

auf einem Grundstück errichtet wurde, sich jedoch nicht im Eigentum des Grundstücksbesitzer befindet und bei dem nicht die Absicht besteht, dass es dauerhaft auf diesem Grundstück bleibt; beispielsweise Markt- und Praterhütten, Gartenhäus-

chen.

Transaction In Fees: Transaction In Fees sind Erlöse, die beim Ankauf fällig wer-

den. Sie sollen sich ab 2010 analog zu den Kapitalerhöhungen entwickeln und unterstellen einen erhöhten Umschlag an Pro-

jekten.

Transaction Out Fees: Transaction Out Fees sind Erfolgs-Vergütungen beim Verkauf,

die dem Asset Manager nur zustehen, wenn bestimmte Min-

destrenditen erfüllt sind.

Wachstumsmärkte: Hier: Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum.

WAG 2007: Österreichisches Bundesgesetzes über die Beaufsichtigung von

Wertpapierdienstleistungen.

 $Wp\ddot{U}G$  Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz.

Ungeprüfte Bilanz der R-QUADRAT Holding AG zum 31. August 2009

AKTIVA	G e :	schäftsjahr	Vorjahr		
A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u>					
<ul> <li>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</li> <li>1. Datenverarbeitungsprogramme</li> <li>0155 EDV - Software</li> </ul>		0,00	0,00%	5.221,00	0,01%
<ul> <li>II. Sachanlagen</li> <li>I. Bauliche Investitionen in fremden Gebäuden</li> <li>0250 Baul.Invest.i.frmd.Betru.Geschäftsgeb</li> </ul>		0,00	0,00%	446.176,00	1,17%
<ol> <li>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</li> <li>0600 Büroeinrichtung</li> <li>0620 Büromaschinen, EDV-Anlagen</li> </ol>		0,00 0,00 0,00	0,00%	30.216,00 29.361,00 59.577,00	0,16%
	SUMME II.	0,00	0,00%	505.753,00	1,33%
III. Finanzanlagen  1. Anteile an verbundenen Unternehmen  0744 R-QUADRAT Capital Alpha GmbH  0746 R-QUADRAT Capital Beta GmbH  0800 VCH Management und Beteiligungs GmbH  0802 R-QUADRAT Immobilien GmbH  0803 IMB Vermögensverwaltung GmbH  0804 VCH Private Equity Opportunities GmbH  0805 R-QUADRAT Capital Gamma GmbH  0806 Metis Capital Markets GmbH  0807 Metis GmbH (vormals Fiorano Bet. GmbH)		0,00 0,00 0,00 30.598.638,58 0,00 0,00 0,00 0,00 1,00 30.598.639,58	99,00%	1,00 1,00 1,00 30.598.638,58 689.652,00 1,00 500.000,00 35.000,00 1,00 31.823.295,58	83,57%
Beteiligungen     0901 UCP Chemicals AG - Aktien O.N.		0,00	0,00%	2.980.690,00	7,83%
	SUMME III.	30.598.639,58	99,00%	34.803.985,58	91,40%
	SUMME A.	30.598.639,58	99,00%	35.314.959,58	92,74%
B. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u>					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände     Forderungen aus Lieferungen und Leistungen     2000 Forderungen a.Lieferungen u.Leistungen		39.812,93	0,13%	_199.965,34	0,53%
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen     2150 Forderng.a.Lieferung u.Leistung (5xxxx)     2202 Darlehen IMB Vermögensverwaltung AG     2243 Verr. Metis GmbH (vorm. Fiorano GmbH)     2397 Verr. VCH Management & Beteiligungs Gmb     2411 Verr. IMB Vermögensverwaltung GmbH     2413 EWB IMB Vermögensverwaltung GmbH     2461 Verr. R-QUADRAT Immobilien GmbH		78.629,69 25.000,00 68.195,96 -3.500,00 20.500,00 0,00 188.825,65	0,61%	29.640,00 0,00 0,00 6.000,00 376.641,00 -376.641,00 2.276.293,00 2.311,933,00	6,07%

AKTIVA	G	eschäftsjahr		Vorjahr	
3. sonstige Forderungen 2300 Sonstige Forderungen 2301 Darlehen Mag. Wolfgang Pones 2320 Kautionen 2401 Verr. Mezgolits Emil 2500 Vorsteuer 2502 Vorsteuer in Deutschland 2521 Vorsteuer aus innergem. Erwerb 2530 Umsatzsteuer-Gutschrift 2531 Forderung BA f. Finanzen Deutschland		0,00 0,00 0,00 0,00 39.863,67 247,00 166,85 21.100,00 608,42 61.985,94	0,20%	259,14 11.013,00 5.938,94 100.000,00 0,00 0,00 0,00 29.357,09 608,42 147.176,59	0,39%
	SUMME I.	290.624,52	0,94%	2.659.074,93	6,98%
II. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u> 2700 Kassenbestand 2801 Volksbank Wien AG 41401845007	SUMME B.	-3,60 19.224,30 19.220,70 309.845,22	0,06%		0,16% 7,15%
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
Aktive Rechnungsabgrenzung     2900 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00%	41.668,50	0,11%
SUMME AKTIVA		30.908.484,80	100,00%	38.077.890,49 10	0,00%

PASSIVA		Geschäftsjahr		Vorjahr	
A. <u>EIGENKAPITAL</u>					
I. <u>Nennkapital</u> 1. <u>Grundkapital</u> 9010 Grundkapital		10.150.000,00	32,84%	10.150.000,00	26,66%
<ul> <li>II. Kapitalrücklagen</li> <li>1. Gebundene</li> <li>9400 Gebundene Kapitalrücklage</li> <li>9401 Aufgeld aus der Ausgabe von Anteilen</li> </ul>		5.988.888,00 840.000,00 6.828.888,00	22,09%	5,988.888,00 840.000,00 6.828.888,00	17,93%
2. <u>Nicht Gebundene</u> 9410 Nicht gebundene Kapitalrücklage		22.839.112,00	73,89%	22.839.112,00	59,98%
	SUMME II.	29.668.000,00	95,99%	29.668.000,00	77,91%
III. <u>Gewinnrücklagen</u> 1. <u>Gesetzliche Rücklage</u> 9420 Gesetzliche Rücklage		10.000,00	0,03%	10.000,00	0,03%
IV. <u>Bilanzverlust</u> 1. <u>Gewinnvortrag</u> 9467 Gewinnvortrag		0,00	0,00%	2.905.792,74	7,63%
2. <u>Ausschüttung</u> 9471 Ausschüttung		0,00	0,00%	-2.905.792,74	-7,63%
3. <u>Jahresverlust</u> 9490 Jahresverlust		-9.468.465,15	-30,63%	-9.468.465,15	-24,87%
	SUMME A.	30.359.534,85	98,22%	30.359.534,85	79,73%
B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>					
1. Sonstige Rückstellungen 3060 Rückstellung f.ungewisse Verbindlichkt. 3061 Rückstellung für Jahresabschlußarbeiten 3062 Rückstellung für Wirtschaftsprüfung 3120 Rückstellung für n. konsumierte Urlaube 3150 Sonstige Rückstellungen	SUMME B.	327.280,00 10.000,00 4.200,00 6.488,00 20.000,00 367.968,00	<u>1,19%</u>	327.280,00 13.895,00 4.200,00 6.488,00 20.000,00 371.863,00	0,98%
C. VERBINDLICHKEITEN					
1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u> 3209 Bankverrechnungskonto 3250 Österr, Apothekerbank 78780 3251 Österr. Apothekerbank 774078780		0,75 500.000,00 0,00 500.000,75	1,62%	0,00 506.845,00 7,10 506.852,10	1,33%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen     3300 Verbindlichk.a.Lieferungen u.Leistungen		6.777,22	0,02%	80.347,01	0,21%
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehme     3302 Verr. Metis Capital Markets GmbH     3318 Verbindl.a.Lieferung u.Leist (8xxxx) vU     3400 Verr. ARTE Investment GmbH     3461 Verr. R-QUADRAT Immobilien GmbH	n_	0,00 710,10 0,00 0,00 710,10	0,00%	90.360,46 183.520,00 2.344.561,00 78.766,50 2.697.207,96	7,08%

PASSIVA	G	e s c h ä f t s j a h r		Vorjahr
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern a) Gewinnverwendung 2007 3590 Gewinnverwendung 2007 ARTE GmbH 3591 Gewinnverwendung 2007 VCH GmbH 3592 Gewinnverwendung 2007 TB Privatstiftung 3593 Gewinnverwendung 2007 PW GmbH 3594 Gewinnverwendung 2007 S.E.R. 3595 Gewinnverwendung 2007 Rischko Sven Erik 3596 Gewinnverwendung 2007 Odin Privatstiftu 3597 Gewinnverwendung 2007 Lube Dr. M-M		0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,0	0,00%	777.559,61 991.821,09 288.008,11 216.420,80 191.798,16 24.622,64 216.420,80 199.141,53 2.905.792,74 7,63%
5. Sonstige Verbindlichkeiten a) aus Steuern 3500 Umsatzsteuer 3521 Umsatzsteuer aus innergem. Erwerb 3530 Umsatzsteuer Verrechnung 3540 Finanzamt laufendes Konto 3576 Finanzamt Lohnsteuer 3577 Finanzamt DB 3578 Finanzamt Dienstgeberzuschlag 3588 Gemeinde Kommunalsteuer 3589 Gemeinde Dienstgeberabgabe		149.685,95 166,85 6.654,77 0,00 3.672,64 768,14 68,28 512,09 14,40 161.543,12	0,52%	$\begin{array}{c} 0,00 \\ 0,00 \\ 75.009,74 \\ -60.229,25 \\ 3.486,89 \\ 691,65 \\ 61,48 \\ 461,10 \\ \hline 14,40 \\ \hline 19.496,01 \\ 0,05\% \\ \end{array}$
b) <u>im Rahmen der sozialen Sicherheit</u> 3600 Gebietskrankenkasse		5.962,80	0,02%	<u>5.186,75</u> 0,01%
c) Übrige Verbindlichkeiten  3316 Verr. S.E.R. Vermögensverwaltung GmbH  3423 Verr. ICP Beteiligungs GmbH  3473 Verr. PW Unternehmensbeteiligungen GmbH  3477 Verr. Sven Rischko  3482 Verr. TB Privatstiftung  3483 Verr. Altira ImmoFinanz GmbH  3800 Andere Verbindlichkeiten	SUMME C.	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 19.926,44 19.926,44 187.432,36	0,06% 0,61% 2,25%	59.940,00 67.590,00 67.590,00 7.830,00 90.000,00 799.859,00 38.801,07 1.131.610,07 2,97% 1.156.292,83 3,04% 7.346.492,64 19,29%
SUMME PASSIVA		31.422.423,28		38.077.890,49 100,00%
DIFFERENZ - VORLÄUFIGES ERGEBNIS		-513.938,48	101,0070	0,00

	Geschäftsj	a h r	Vorjahr
1. <u>Umsatzerlöse</u> a) <u>Inlandsumsatz</u> 4000 Inlandsumsatz	5.35	55,07	24.900,00
<ul><li>4320 Erlösabgrenzung</li><li>4460 Gewährte Boni u. Rab. USt-Normalsatz</li><li>4462 WV Administrationskosten IC</li></ul>	137.73 -10.00 278.20 411.29	00,00 07,72	0,00 -10.000,00 $\frac{416.900,00}{431.800,00}$ 81,13%
b) <u>EU-Umsatz</u> 4164 Erlöse aus innergem. Leistungen	_43.14	44,50 9,49%	100.425,34 18,87%
s	UMME 1. 454.44	40,65 100,00%	532.225,34 100,00%
2. Betriebsleistung	454.44	40,65 100,00%	532.225,34 100,00%
<ol> <li>Sonstige betriebliche Erträge</li> <li>Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahr Finanzanlagen</li> </ol>	me der		
<ul> <li>4600 Erlöse aus dem Abgang von Anlagen</li> <li>4602 Erlöse aus d.Abgang v. Anlagen USt-Norm</li> <li>4610 Buchwerte verkaufter Anlagegüter</li> </ul>	474.86 -474.86		0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00%
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 4780 Auflösung von sonstigen Rückstellungen	Maria	0.00 0,00%	16.500,00 3,10%
c) Übrige  4350 Erlöse aus Vorperioden 20%  4801 Erlöse aus Forderungsabtretung  4802 Buchwert verkaufter Forderungen  4820 Sonstige Erlöse 20 %  4850 Mieterlöse  4860 Vermittlungsprovisionen	2.566.45 -2.566.45 60 	54,28 0,00 00,00 20,00	1.933,58 0,00 0,00 31.128,00 300,00 0,00 33.361,58 6,27%
S	UMME 3. 170.10	00,00 37,43%	<u>49.861,58</u> <u>9,37%</u>
4. Personalaufwand a) Gehälter 6200 Gehälter 6210 Überstunden und Zuschläge Angestellte 6250 Bonus 6300 Sonderzahlungen Angestellte 6380 Nicht konsumierte Urlaube Angestellte	-116.27 -6.30 -17.59	09,64 0,00	-188.462,37 -11.350,30 -3.083,33 -35.304,12 -2,00
	3	-30,85%	<u>-238.202,12</u> -44,76%
<ul> <li>b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betrie <u>Mitarbeitervorsorgekassen</u> </li> <li>6410 Mitarbeitervorsorgekassenbeiträge</li> </ul>		44,83 -0,47%	-3.536,75 -0,66%
c) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgabe Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge 6500 Gesetzlicher Sozialaufwand 6600 Dienstgeberbeitrag 6610 Dienstgeberzuschlag 6620 Kommunalsteuer 6630 Wiener Dienstgeberabgaben	-26.26 -6.30 -56 -4.20	66,24 08,32 60,75 05,53 15,20	-43.450,94 -10.719,01 -952,79 -7.146,00 -182,88
d) Sonstige Sozialaufwendungen	-37.45	56,04 -8,24%	62.451,62 -11,73%
6700 Freiwillige Sozialaufwendungen		30,02 -0,09%	-12.095,22 -2,27%
S	UMME 4. <u>-180.2</u>	<u>15,83</u> <u>-39,66%</u>	<u>-316.285,71</u> <u>-59,43%</u>

	Geschäftsjahr	Vorjahr	
5. Abschreibungen a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sac 7010 Abschreibung a.immat. Vermögensgegenst. 7020 Abschreibung auf Sachanlagen 7030 Geringwertige Wirtschaftsgüter	-1.309,00 -35.377,00 -677,00 -37.363,00	$ \begin{array}{r} -3.396,00 \\ -69.750,00 \\ \underline{-2.348,00} \\ -8,22\% \\ \phantom{00000000000000000000000000000000000$	14 1997
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen a) Steuern, soweit sie nicht unter Ertragsteuern fallen 7080 Sonstige Steuern und Abgaben 7081 Vorsteuer nicht anrechenbar	-900,00 -0,00 -900,00	-3,960,00 -2.318,40 -0,20% -6.278,40	-1,18%
b) Übrige ba) Werbung 7150 Werbung 7160 Messen und Ausstellungen 7190 Geschäftsanbahnungsspesen,Bewirtung 7191 Geschäftsanb.,Bewirtung - n.abzugsfähig 7195 Repräsentationen 7680 Trinkgelder 7690 Nicht abzugsfähige Ausgaben	-4.305,76 -123,95 -74,76 0,00 0,00 -5,00 -928,17 -5.437,64	-51.017,41 -7.786,57 -6.566,19 -6.566,18 -13.470,87 -77,59 0,00 -1,20%	-16,06%
bb) <u>Fahrzeugkosten und Transporte</u> 7200 Kfz-Aufwand PKW 7260 Park- und Mautgebühren PKW 7280 Transporte durch Dritte	0,00 -264,10 -21,25 -285,35	-1.809,24 -314,60 -136,00 -2.259,84	-0,42%
be) Post- und Telefonaufwand 7300 Porti 7310 Telefon 7311 Internetgebühren	-15,81 -6.823,79 	-8,31 -24.125,11 -56,59 -1,51% -24.190,01	-4,55%
bd) <u>Reisekosten</u> 7330 Reisespesen 7336 Fahrtspesen	0,00 -617,09 -617,09	-5.138,07 -1.855,02 -0,14% -6.993,09	-1,31%
be) <u>Instandhaltungen</u> 7400 Reparatur und Instandhaltung	17.214,36	-3,79%16.295,79	-3,06%
bf) Sonstige Dienstleistungen 7420 Reinigung durch Dritte 7462 Administrationskosten IC 7465 Aufsichtsratsvergütung 7470 Vermittlungsprovision 7480 Spesen des Geldverkehrs 7490 Gebühren und sonstige Auslagen	-5.745,10 -59.520,67 0,00 0,00 -1.348,57 -1.654,80 -68.269,14	0,00 -138.600,00 -20.000,00 -3.670,00 -3.814,70 -7.661,60 -173.746,30	-32,65%
bg) <u>Büroaufwand</u> 7500 Büromaterial 7520 Fachliteratur und Zeitungen 7545 Reinigungsmaterial Büro	-800,21 -1.731,09 -1.491,42 -4.022,72	-2.007,64 -2.344,74 -2.240,35 -6.592,73	-1,24%
bh) Rechts- und Beratungsaufwand 7600 Rechtsberatung 7610 WT - Beratung 7615 Wirtschaftsprüfung 7620 Sonstige Beratung	-14.606,31 -11.344,97 0,00 -2.300,00 -28.251,28	-95.110,86 -40.634,00 -4.200,00 -440.165,00 -580.109,86	-109,00

	G	esch äftsjahr		Vorjahr
bi) Sonstiger Aufwand 7630 Aus- und Fortbildung 7650 Freiwillige Mitgliedsbeiträge 7685 Verschiedene Aufwendungen 7699 Centausgleiche		-200,00 -6.650,00 0,00 	-1,51%	0,00 -9.256,60 -31.128,00 -0,00 -40.384,60 -7,59%
bj) <u>Raumkosten</u> 7700 Miete 7710 Hausbetriebskosten 7730 Energieaufwand 7760 Garagenmiete		-107.169,91 -887,78 -6.311,99 <u>-10.741,71</u> -125.111,39	-27,53%	-111.615,01 -3.558,42 -9.442,49 -17.883,34 -142.499,26 -26,77%
bk) <u>Leasing und sonstige Mieten</u> 7750 Leasingraten 7761 KFZ-Leasing PKW		-7.368,76 	-1,62%	-1.102,00 -10.807,09 -11.909,09 -2,24%
bl) <u>Versicherungen</u> 7790 Versicherungen		35.537,77	-7,82%	7.970,73 -1,50%
bm) <u>Schadensfälle</u> 7800 Betriebsbedingte Schadensfälle 7860 Zuweisung zur Einzelwertb. Forderungen		0,00 -238.730,00 -238.730,00	-52,53%	-4.895,50 -376.641,00 -381.536,50 -71,69%
	SUMME b)	-544.535,09	-119,83	<u>-1.479.972,61</u> -278,07
	SUMME 6.	<u>-545.435,09</u>	-120,02	<u>-1.486.251,01</u> <u>-279,25</u>
7. <u>Betriebsergebnis</u>		<u>-138.473,27</u>	-30,47%	<u>-1.295.943,80</u> <u>-243,50</u>
Erträge aus Beteiligungen     8034 Dividendengarantie Altira (RQI)		0,00	0,00%	<u>-430.875,13</u> <u>-80,96%</u>
<ol> <li>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</li> <li>8070 Zinserträge aus Forderungen</li> <li>8071 Zinsertrag verbundene Unternehmen</li> <li>8100 Zinserträge von Kreditinstituten</li> </ol>		218,00 81.458,00 532,84 82.208,84	18,09%	1.147,95 91.347,44 4.064,12 96.559,51 18,14%
10. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und dem A Wertpapieren des Umlaufvermögens  8050 Veräußerungserlöse aus Beteiligungen  8150 Erlöse a.d.Abgang v.sonst. Finanzanlag.  8170 Buchwert verkaufter Beteiligungen  8180 Buchwert abgeg. sonstiger Finanzanlagen  8120 Erlöse a.d.Abgang v.Wertpapieren d. UV  8190 Buchwerte abgegang. Wertpapiere des UV	bgang von	3.781.656,00 35.000,00 -3.781.656,00 -35.000,00 65.850,00 -65.850,00 0,00	0,00%	
11. <u>Aufwendungen aus Finanzanlagen</u> 8250 Abschreibung auf Beteiligungen  8260 Abschreibungen auf sonst. Finanzanlagen		0,00 -388.690,00 -388.690,00	-85,53%	-4.760.245,00 -2.980.691,00 -7.740.936,00
<ul> <li>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</li> <li>8300 Bank- und Darlehenszinsen</li> <li>8301 Zinsaufwand verbundene Unternehmen</li> <li>8380 Sonstige Zinsen und ähnl. Aufwendungen</li> </ul>		-6.770,55 -56.676,50 -5.537,00 -68.984,05	-15,18%	-16.559,80 -76.844,80 -3.865,13 -97.269,73 -18,28%
13. <u>Finanzergebnis</u>		-375.465,21	-82,62%	<u>-8.172.521,35</u>
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-513.938,48</u>	-113,09	<u>-9.468.465,15</u>

	Geschäftsjahr	Vorjahr
15. <u>Jahresfehlbetrag</u>	<u>-513.938,48</u> <u>-113,09</u>	<u>-9.468.465,15</u>
16. <u>Bilanzverlust</u>	<u>-513.938,48</u> <u>-113,09</u>	<u>-9.468.465,15</u>
DIFFERENZ - VORLÄUFIGES ERGEBNIS	-513.938,48	0,00

Gesellschafterbeschlüsse vom 31. August 2009 nebst vorläufiger und ungeprüfter Bilanz und Proformabilanz der Altira ImmoFinanz GmbH zum 31. August 2009

### Altira ImmoFinanz GmbH

Niederschrift über die Universalversammlung der Altira ImmoFinanz GmbH in Frankfurt am Main, vom 31. August 2009

## Teilnehmer:

- 1. der alleinige Geschäftsführer der Altira ImmoFinanz GmbH, Herr Peter Brumm
- 2. die alleinige Gesellschafterin Altira AG, vertreten durch Andreas Lange und Stefan Schütze

Beginn: 10 Uhr, in den Geschäftsräumen der Altira ImmoFinanz GmbH

Wir, die alleinige Gesellschafterin

Altira AG mit Sitz in Frankfurt am Main, als Inhaberin eines Geschäftsanteils im Nennbetrag von 25.00,00 Euro vertreten durch das Mitglied des Vorstands Herrn Andreas Lange und den Prokuristen Stefan Schütze

vertreten das gesamte Stammkapital in Höhe von 25.000,00 Euro der im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 76965 eingetragenen Altira ImmoFinanz GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

An der Gesellschafterversammlung nimmt außerdem Herr Peter Brumm, als Geschäftsführer der Altira ImmoFinanz GmbH teil.

Unter Verzicht auf alle gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Formen und Fristen der Einberufung und Ankündigung halten die Herren Lange und Schütze hiermit eine Gesellschafterversammlung der Altira ImmoFinanz GmbH ab:

Herr Stefan Schütze wird einstimmig zum Versammlungsleiter gewählt. Er übernimmt den Vorsitz und eröffnete die Versammlung um 10:00 Uhr. Danach erläutert er die Tagesordnung.

### Tagesordnung:

- Vorlage eines Zwischenabschlusses zum 31.08.2009
- II. Beschlussfassung über die vollständige Auflösung der Kapitalrücklage
- III. Beschlussfassung über teilweise Auflösung der Gewinnrücklage
- IV. Beschlussfassung über die Ausschüttung der gemäß Beschluss zu II. und III. frei gewordenen Beträge, wobei die Ausschüttung in Bar- und Sachwerten vorgenommen wird

Sodann wurde diese wie folgt abgehandelt:

#### TOP I:

Herr Schütze stellt fest, dass ein Zwischenabschluss der Gesellschaft zum 31.08.2009 erstellt wurde. Hintergrund ist, dass der Geschäftsanteil an der Altira ImmoFinanz GmbH in die Magnat Real Estate GmbH & Co. KGaA ("Magnat") als Sacheinlage gegen Gewährung von Aktien der Magnat eingebracht werden soll. Einziger Vermögensgegenstand in der Altira ImmoFinanz GmbH soll der Geschäftsanteil in Höhe von 22,51% an der R-Quadrat Immobilien GmbH, Wien, sein.

Aus diesem Grund soll die Kapitalrücklage ganz und die Gewinnrücklage teilweise ausgeschüttet werden. Die Ausschüttung erfolgt dabei in Bar-und Sachwerten.

Die Altira AG als alleinige Gesellschafterin der Altira ImmoFinanz GmbH nimmt den von der Geschäftsführung aufgestellten Abschluss zustimmend zur Kenntnis.

### TOP II:

Es wird vorgeschlagen die gemäß § 272 Absatz 2 Nr. 4 HGB gebildete Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.061.460,01 vollständig aufzulösen.

Hierzu ergeht sodann folgender Beschluss:

Die im Zwischenabschluss zum 31.08.2009 ausgewiesene Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.061.460,01 wird vollständig aufgelöst. Der frei werdende Betrag soll vollständig an die Gesellschafterin ausgeschüttet werden.

#### TOP III:

Es wird vorgeschlagen, die Gewinnrücklage in Höhe von EUR 1.183.311,29 teilweise in Höhe von EUR 393.360,63 aufzulösen.

Hierzu ergeht sodann folgender Beschluss:

Die im Zwischenabschluss zum 31.08.2009 ausgewiesene Gewinnrücklage in Höhe von EUR 1.183.311,29 wird teilweise in Höhe von EUR 393.360,63 aufgelöst. Der frei werdende Betrag soll an die Gesellschafterin ausgeschüttet werden.

#### TOP IV

Es wird vorgeschlagen, die gemäß TOP II aufgelöste Rücklage in Höhe von EUR 1.061.460,01 und die aufgelöste Gewinnrücklage gemäß TOP III in Höhe von EUR 393.360,63 an die Gesellschafterin Altira AG auszuschütten.

Die Ausschüttung wird dabei in Bar- und als Sachwerten vorgenommen.

Die Ausschüttung erfolgt in Höhe von EUR 96.000,- als Barausschüttung.

Der verbleibende Betrag der Ausschüttung wird durch Abtretung von Forderungen erfüllt. Für diesen Zweck tritt die Altira ImmoFinanz GmbH an die diese Abtretung annehmende Altira AG folgende Forderungen ab:

- a) Forderung in Höhe von EUR 801.157,22 gegenüber der Metis Holding AG
- b) Forderung in Höhe von EUR 557.663,42 gegenüber R-Quadrat Immobilien GmbH

Die Beteiligten stellen fest, dass die Forderungen werthaltig und einbringlich sind. Die Altira ImmoFinanz GmbH garantiert der Altira AG den Bestand und die Lastenfreiheit der vorgenannten Forderungen. Die Altira AG ist berechtigt, den Forderungsübergang den Schuldnern, mithin Metis Holding AG und R-Quadrat Immobilien GmbH anzuzeigen.

Sodann ergeht folgender Beschluss:

Die Altira AG beschließt hiermit die vorstehenden Ausschüttungen und stimmt der Vornahme der Ausschüttungen in Bar- und Sachwerten zu. Die Ausschüttung erfolgt unmittelbar mit Datum der Beschlussfassung.

Wegen der beabsichtigten Einbringung der Altira ImmoFinanz GmbH in die Magnat Real Estate GmbH & Co. KGaA auf Basis einer Zwischenbilanz zum 31.08.2009 wird die Geschäftsführung angewiesen, die sich aus den vorstehenden Beschlüssen ergebenden Sachverhalte unmittelbar zu buchen und eine neue Zwischenbilanz zum 31.08.2009 aufzustellen.

Weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst

Die Erschienenen erklärten die Gesellschafterversammlung sodann um 10:30 für beendet.

Frankfurt am Main, den 31. August 2009

Altira AG,

als alleinige Gesellschafterin der Altira ImmoFinanz GmbH

vertreten durch

ndreas Lange

(Vorstand)

Stefan Schutze (Prokurist)

Für die Altira ImmoFinanz GmbH

Peter Brumm Geschäftsführer

## Altira ImmoFinanz GmbH Blianz,gemäß §266 HGB per August 2009 (alle Konten) in €

## AKTIVA

A. Anlagevermögen	839.920,99
l. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizensen an solchen Rechten und	Werten 0,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	0,00
3. geleistete Anzahlungen	0,00
II. Sachanlagen	0,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00
3. andere Anlagen, Betriobs- und Geschäftsausstattung	0,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00
III. Finanzanlagen	839.920,99
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00
2. Austelhungen an verbundene Unternehmen	0,00
Beteiligungen     1130000 Beteiligungen	839.920,99
4. Ausfeihungen an verbundene Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00
5. Wertpaplere des Anlagevermögens	0,00
6. sonstige Auslethungen	0,00
B. Umlaufvermögen	1.590.645,26
I. Vorräte	0,00
1. Roh-, Hilfs-, und Betrlebsstoffe	0,00
2. unfertige Erzeugnisse und Waren	0,00
3, fertige Erzeugnisse und Waren	0,00
4. geleistete Anzahlungen	0,00
II. Forderungen	1,493,350,27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen     Z210800 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Ausland	134.228,92 134.228,92
Forderungen gegen verbundene Unternehmen     2220100 Forderungen LuL verbundene Unternehmen     1	1,358.820,64 .358.820,64
3. Forderungen gegen Unternhemen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00

	Altira ImmoFinanz GmbH Bilanz gemäß §266 HGB per August 2009 (alle Konten) in €	
--	--	--

			3 /1 3,17
4. sonstige Vermi	ögensgegenstände		300,71
2243000	Forderungen an Finanzamt aus KSt / Solizuschlag	280,59	3.2.233.34
2243300	Körperschaftssteueraktivierung	20,12	
III. Wertpapier	re		0,00
1. Anteile an verb	oundenen Unternehmen		0,60
2. elgene Anteile			0,00
3. sonstige Wertp	paplore		0,00
IV, flüssige M	ittel		97,294,99
1. Schecks, Kass	enbestand, Bankguthaben		97.294,99
2431010	Hypovereinsbank	97.294,99	
C. Rechnur	ngsabgrenzungsposten		0,00
BILANZ	SUMME AKTIVA		2.430.566,25

## Altira ImmoFinanz GmbH Bilanz gemäß §266 HGB per August 2009 (alle Konten) in €

## PASSIVA

A. Eigenkapital		975.745,61
l. Gezeichnetes Kapital 3110000 Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage		0,00
III. Gewinnrücklagen		0,00
1. gesatzliche Rücklage		0,00
2. Rücklage für eigene Anteile		0,00
3. satzungsmäßige Rücklagen		0,00
4. andere Gewinnrücklagen		0,00
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag 3140010 Verlustvortrag Vorjahr 3140020 Gewinnvortrag Vorjahr 3140040 Ergebnisausschüttungen	-4.330,74 1.187.642,03 -393.360,63	789.950,66
V. Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag		160.794,95
B. Rückstellungen		0,00
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00
2. Steuerrückstellungen		0,00
3. sonstige Rückstellungen		0,00
C. Verbindlichkeiten		1.454.820,64
1, Anielhen		0,00
davon konvertibel		0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kredtlinstituten		0,00
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		0,00
4. Verbindlichkelten aus Lieferungen und Lelstungen		0,00
5.Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Austellung eigener Wechsel		0,00
6. Verbindfichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen 3450100 Verbindfichkeiten LuL verbundene Unternehmen	1,454.820,64	1.454.820,64
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten		0,00
davon aus Steuern		0,00

## Altira ImmoFinanz GmbH Bllanz gemäß §266 HGB per August 2009 (alle Konten) In €

davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten

0,00

D. Rechnungsabgrenzungsposten

0,00

BILANZSUMME PASSIVA

2.430.566,25

413	1
	i
	3
ाः	
-	
2	
C	*
	•
CD	
, C	
5 N. I	
:17	
-7□	
ms	
-	G
ستان	à
i.	
منلئإ	
0	
-	:
: =	
-	
-	
-	
-	1
ξŲ	
Altira ImmoFinanz GmbH	
+-	ė
-	
<	٠
	*
100	í

Umsatzerlöse Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	
andere aktivierte Eigenleistungen sonstige betriebliche Erträge Matagalan fagand	36.799,24 0.00
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	
Aufwendungen für bezogene Leistungen Personalaufwand	00'0
Löhne und Gehälter	
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	
davon Altersvorsorge	
Abschreibungen	po'o
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	
auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermogens	00 203 01
sonstige betriebliche Aufwendungen	50,780.01-
Erträge aus Beteiligungen	134.228,32
davon aus verbundenen Unternehmen	
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	
davon aus verbundenen Unternehmen	
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.063,88
davon aus verbundenen Unternehmen	
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-600,00
davon an verbundenen Unternehmen	
Ergebnis, der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	160.794,95 million of the second of the seco
außerordentliche Erträge	
außerordentliche Aufwendungen	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
außerordentliches Ergebnis	是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个
Steuern von Einkommen und Ertrag	
sonstige Steuern	

Altira ImmoFinanz GmbH Proformā Bilanz gemäß §266 HGB per August 2009 (alle Konten) in €

## AKTIVA

A. Anlagevermögen		839.920,99
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizensen an solchen Rochten u	nd Werten	0,00
2. Geschäfts- und Firmenwert		0,00
3. gelelstete Anzahlungen		0,00
II. Sachanlagen		0,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		0.00
2. technische Anlagen und Maschinen		0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		0,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		0,00
III. Finanzanlagen		839.920,99
1. Antelle an verbundenen Unternehmen		0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		0,00
3. Beteiligungen 1130000 Beteiligungen	839.920,99	839.920,99
4. Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00
5. Wertpaplere des Anlagevermögens		0,00
6. sonstige Ausleihungen		0,00
B. Umlaufvermögen		135.824,62
I. Vorräte		0,00
1. Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe		0,00
2. unfortige Erzeugnisse und Waren		0,00
3. fertige Erzeugnisse und Waren		0,00
4. geleistete Anzahlungen		0,00
II. Forderungen		134.529,63
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen     Z210800 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Aus'and	134.228,92	134.228,92
Forderungen gegen verbundene Unternehmen     2220100 Forderungen LuL verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternhemen mit denen ein Beleiligungsverhältnis bosteht		0,00

## Altira ImmoFinanz GmbH Proforma Bilanz gemäß §266 HGB per August 2009 (alle Konten) in €

4. sonstige Vermög 2243000 2243300	gensgegenstände Forderungen an Finanzamt aus KSt. / Solizuschlag Körperschaftssteueraktivierung	280,59 20,12	300,71
III. Wertpapiere			0,00
1. Antelle an verbu	ndenen Unternehmen		0,00
2. eigene Anteile			0,00
3, sonstige Wertpa	piere		0,00
IV. flüssige Mit	tel		1.294,99
1, Schecks, Kasser 2431010	nbestand, Bankguthaben Hypovereinsbank	1.294,99	1.294,99
C. Rechnung	gsabgrenzungsposten		0,00
BILANZS	UMME AKTIVA		975.745,61

Altira ImmoFinanz GmbH Proforma Bilanz gemäß §266 HGB per August 2009 (alle Konten) in €

## PASSIVA

A. Eigenkapital		975.745,61
I. Gezeichnetes Kapital 3110000 Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage		0,00
III. Gewinnrücklagen		0,00
1. gesetzliche Rücklage		0,00
2. Rücklage für eigene Antelle		0,00
3. salzungsmäßige Rücklagen		0,00
4. andere Gewinnrücklagen		0,00
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag 3140010 Verlustvortrag Vorjahr 3140020 Gewinnvortrag Vorjahr 3140040 Ergebnisausschüttungen	-4.330,74 1.187.642,03 -393.360,63	789.950,66
V. Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag		160.794,95
B. Rückstellungen		0,00
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00
2. Steuerrückstellungen		0,00
3. sonstige Rückstellungen		0,00
C. Verbindlichkeiten		0,00
1. Anleihen		0,00
davon konvertibel		0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,00
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		0,00
4. Verbindlichkeiten aus Eleferungen und Leistungen		0,00
5.Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Austellung eigener Wechsel		0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen 3450100 Verbindlichkeiten LuL verbundene Unternehmen	0.00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternahmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten		0,00
davon aus Steuern		0,00

## Altira ImmoFinanz GmbH Proforma Bilanz gemäß §266 HGB per August 2009 (alle Konten) in €

davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten

0.00

D. Rechnungsabgrenzungsposten

0,00

BILANZSUMME PASSIVA

975.745,61

Gewinn- und Verlustrechnung nach Umsatzkostenverfahren (in €)	Umsatzerlöse Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen andere aktivierte Eigenleistungen sonstige betriebliche Erträge Materialaufwand	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren Aufwendungen für bezogene Leistungen Personalaufwand Löhne und Gehälter	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Altersvorsorge Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	genstände des Umlaufvermögens -10.697,09 he Aufwendungen 134.228,92 undenen Unternehmen	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen der de davon aus verbundenen Unternehmen	Umauivermogens -600,00	Ergebbis der gewöhnlichen Geschäftstatigkeit außerordenliche Erträge außerordenliche Aufwendungen außerordentliches Ergebnis Steuern von Einkommen und Ertrag
Gewirin, und Verlustrec	Umsatzerlöse Erhöhung oder Verminderung des andere aktivierte Eigenleistungen sonstige betriebliche Erträge Materialaufwand	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betric Aufwendungen für bezogene Leistungen Personalaufwand Löhne und Gehälter	soziale Abgaben und Aufwendung davon Altersvorsorge Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sonstige betriebliche Aufwendungen Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen	Erträge aus anderen Wertpapieren und Aldavon aus verbundenen Unternehmen sonstige Zinsen und ähnliche Erträge verbundenen Unternehmen	Abschreibungen auf Finanzahlagen und Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen	Ergebnis der gewöhnlichen Gesor außerordentliche Erträge außerordentliche Aufwendungen außerordentliches Ergebnis Steuem von Einkommen und Ertrag sonstlae Steuem