

Rede von Jan Oliver Rüster zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

1
2

3 Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,
4 im Namen der Geschäftsführung begrüße ich Sie sehr herzlich zur Hauptversammlung
5 der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA.

6 Ich möchte die folgenden Minuten dazu nutzen, das wirtschaftliche Umfeld der
7 MAGNAT zu skizzieren, Ihnen unser Geschäftsmodell nochmals darzustellen, auf
8 wesentliche Ereignisse des operativen Geschäftes im Geschäftsjahr 2007/2008 der
9 MAGNAT einzugehen, einen Blick auf das laufende Geschäftsjahr 2008/2009 zu
10 werfen und ich möchte auch auf die Entwicklung der MAGNAT Aktie zu sprechen
11 kommen.

12
13
14

Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftsmodell

15 Lassen Sie mich kurz das wirtschaftliche Umfeld skizzieren. Die seit einem Jahr
16 anhaltenden Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten bestimmten die
17 Nachrichten. Der Ursprung liegt in notleidenden Immobilienkrediten in den USA und
18 hat dann sehr schnell die weltweiten Finanzmärkte in dramatischer Weise negativ
19 beeinflusst. Die jüngsten Ereignisse der letzten Wochen - ausgelöst durch die
20 Insolvenz der US-Investment Bank Lehman Brothers – haben dafür gesorgt, dass die
21 Welt der Hochfinanz, so wie wir sie gekannt haben, nicht mehr existiert. Deutschland
22 konnte sich diesem Trend bekanntermaßen nicht entziehen. Der beinahe
23 Zusammenbruch der Hypo Real Estate ist uns allen noch in Erinnerung. Die
24 Finanzmarktkrise wird, soviel ist mittlerweile klar, auch deutliche Auswirkungen auf
25 die Realwirtschaft und damit auch auf die Immobilienwirtschaft haben. Bereits heute
26 ist auf unseren Kernmärkten ein deutlicher Rückgang der Transaktionen sowie
27 teilweise auch ein Rückgang von Preisen respektive ein Anstieg der erforderlichen
28 Exit Yields erkennbar. Insgesamt ist eines klar: Die Zeiten sind rauer geworden.

29

Rede von Jan Oliver Rüter zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

30 Die MAGNAT hat und wird sich in diesen stürmischen Zeiten auf die Umsetzung
31 Ihres Geschäftsmodelles konzentrieren. Bitte lassen Sie mich, für diejenigen
32 Aktionäre unter Ihnen die neu sind, unser Geschäftsmodell noch mal definieren. Die
33 MAGNAT investiert im Wesentlichen in Immobilien-Projektentwicklungen und
34 verfolgt dabei eine Develop & Sell bzw. Buy&Sell Strategie. Die MAGNAT ist
35 Immobilienentwickler- und kein Bestandshalter. Als Immobilienentwickler wird die
36 MAGNAT Ihre Gewinne aus Investment-Exits generieren. Dabei streben wir einen
37 Zeithorizont von maximal 3 Jahren vom Kauf bis zum Verkauf an. Derzeit befinden
38 wir uns in einer Development-Phase, die mittelfristig zu regelmäßigen Exits führen
39 wird.

40 Unsere Märkte liegen neben Deutschland und Österreich, hier investieren wir nur
41 opportunistisch in sogenannte Sondersituationen, in den Ländern der dritten Welle,
42 also in CEE/SEE und CIS. Sie finden unsere Märkte rot eingezeichnet hinter mir an
43 der Wand dargestellt. Ich komme im Laufe meines Berichtes nochmals auf unsere
44 Zielmärkte zu sprechen.

45

Strategische Ziele erreicht

46

47
48 Sehr geehrte Damen und Herren,

49 die MAGNAT blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2007/2008 zurück. Wir
50 haben unsere strategischen Ziele erreicht. Wir haben das Konzerneigenkapital auf
51 EUR 104,2 Millionen mehr als verdoppelt und die Bilanzsumme auf EUR 141
52 Millionen nahezu verdreifacht. Gleichzeitig haben wir den NAV per 31. März 2008
53 auf EUR 1,89 je Aktie steigern können. Dies spiegelt sich auch in dem
54 Konzernergebnis von EUR 8,65 Millionen wider. Der Wechsel der MAGNAT Aktie
55 in den regulierten Markt - General Standard - ist ebenfalls ein erfreuliches Highlight
56 des letzten Geschäftsjahres.

57 Es ist uns gelungen attraktive Investments vor allem in Ost- und Südosteuropa sowie
58 in der Gemeinschaft unabhängiger Staaten zu tätigen. Damit haben wir unser Profil

Rede von Jan Oliver Rüster zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

59 weiter geschärft. Insgesamt haben wir im letzten Geschäftsjahr ein
60 Investitionsprogramm in Höhe von EUR 114 Millionen umgesetzt.
61 Neben unserer hervorragenden Eigenkapitalbasis verfügten wir zum
62 Geschäftsjahresende über liquide Mittel in Höhe von EUR 4,8 Millionen und über
63 darüber hinausgehende verfügbare Kredite. Wir sind somit solide aufgestellt.
64 Nachdem nun die Investitionsphase weitgehend abgeschlossen ist, konzentriert sich
65 die MAGNAT vornehmlich auf die Entwicklung der Projekte und auf die
66 Vorbereitung diverser Exit-Szenarien. Dabei rechnen wir mit einem Zeithorizont von
67 der Erstinvestition bis zu einem möglichen Exit zwischen zwei und drei Jahren.
68 Unternehmensziel der MAGNAT ist der kontinuierliche Aufbau und die laufende
69 Verwertung eines renditestarken und stabilen Projektportfolios, das in einem
70 absehbaren Zeitraum zu regelmäßigen Exitszenarien führen wird.
71 Lassen Sie mich zusammenfassen: Im letzten Geschäftsjahr haben wir unseren
72 Gewinn erhöht, wir haben unser Investitionsprogramm komplett umgesetzt und wir
73 haben die MAGNAT in den General Standard geführt. Ich möchte mich an dieser
74 Stelle ausdrücklich bei meinen Mitarbeitern für diese Leistung bedanken.
75 Ich möchte jetzt das Wort an Herrn Jürgen Faè übergeben, der Ihnen die
76 Unternehmenskennzahlen zum Jahresabschluss 2007/2008 im Detail darstellen wird.

77

78 **Unternehmenskennzahlen 2007/2008**

79 Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,
80 Ich darf Ihnen in der Folge die Eckpunkte des Einzel- und des Konzernabschlusses
81 erläutern.
82 Als erstes möchte ich auf den Einzelabschluß der MAGNAT Real Estate
83 Opportunities GmbH & Co KGaA eingehen.

84

85

Rede von Jan Oliver Rüster zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

86 Das Geschäftsjahr 2007/2008 stand für die Gesellschaft im Zeichen der Investition der
87 eingeworbenen Mittel. Die Finanzanlagen erhöhten sich von EUR 13,363.809 auf
88 EUR 71,785.207. Diese Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus dem Aufbau der
89 Immobiliengesellschaften auf EUR 44,5 Mio. sowie dem Erwerb von Anteilen und
90 der Erhöhung von Kapitalrücklagen bei assoziierten Unternehmen auf EUR 22,6
91 Mio.. Die Finanzierung von Projektgesellschaften durch Gesellschafterdarlehen
92 erhöhte die Forderungen gegen verbundenen Unternehmen auf EUR 10,1 Mio..
93 Die Zahlungsmittel verringerten sich von EUR 30,051.491 zum Beginn des
94 Geschäftsjahres auf EUR 2,324.692 zum Bilanzstichtag.

95

96 Durch die Ausgabe von 20,7 Mio. junger Aktien im Zug der Kapitalerhöhung im
97 April 2007 stieg das Grundkapital der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr um
98 EUR 20,7 Mio. auf EUR 52,900.000. Dadurch nahm auch die Kapitalrücklage um
99 EUR 24,8 Mio. auf EUR 36,965.000 zu. Damit verfügt die Gesellschaft zum
100 Bilanzstichtag über ein Eigenkapital von EUR 85,940.908 und über eine
101 Eigenkapitalquote in Höhe von 93,3%. Die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag 31.
102 März 2008 erhöhte sich von EUR 46,2 Mio. auf EUR 92,064.139.

103

104 Im ersten vollen Geschäftsjahr der MAGNAT 2007/2008 wies die Mutter-
105 Gesellschaft des MAGNAT Konzerns, die in ihrer Funktion auch als
106 Holdinggesellschaft zu bezeichnen ist, einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR
107 3,094.378 aus. Im Rumpfgeschäftsjahr des Vorjahres war es ein Jahresfehlbetrag von
108 EUR 875.430. Die Aufwendungen bestanden im Wesentlichen aus den sonstigen
109 betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 5,127.548. Im Vergleichszeitraum des
110 Vorjahres waren es EUR 1,891.888. Der Anstieg resultierte maßgeblich aus den
111 Kosten der Kapitalerhöhung im April 2007 von EUR 2,1 Mio., der Management Fee
112 an den Asset Manager von EUR 1,0 Mio. sowie Rechts- und Beratungskosten in der
113 Höhe von EUR 0,7 Mio..

114

Rede von Jan Oliver Rüter zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

115 Das Finanzergebnis betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 2,011.640. Die
116 Finanzerträge in Höhe von EUR 2,085.640 resultierten insbesondere aus der
117 Veranlagung der im Rahmen der Kapitalerhöhung vereinnahmten Mittel und der
118 Verzinsung der Finanzierung von Projekten in Form von Gesellschafterdarlehen.
119 Demgegenüber stehen Finanzaufwendungen von EUR 74.000.

120

121 Als nächstes möchte ich Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, den Konzernabschluß der
122 MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA per 31.03.2008 erläutern.

123

124 Im ersten vollen Geschäftsjahr der MAGNAT 2007/2008 erwirtschaftete der Konzern
125 ein Nettobetriebsergebnis (EBIT) in Höhe von EUR 7,123.959. Die Vermietungen
126 von Vorratsimmobilien trugen mit EUR 2,040.907 zum Ergebnis bei. Das Ergebnis
127 stammt ursächlich aus dem Wohn- und Gewerbeportfolio in Deutschland. Hier konnte
128 im Laufe des Jahres die Mieteinnahmenbasis durch Akquisitionen (Saalfeld,
129 Eberswalde, Rostock und Delitzsch) verbreitert und die Mieten durch Reduktion der
130 Leerstände erhöht werden.

131

132 Zum Ergebnis trug das Beteiligungsergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen
133 mit EUR 10,599.663 maßgeblich bei. Einen Anteil von EUR 7,8 Mio. hat das
134 Ergebnis aus dem Portfolio YKB, der von der türkischen Bank und Unicredit Tochter
135 Yapı ve Kredi Bankası („YKB“) im Konsortium mit den Projektpartnern Adama und
136 Immoeast erworbene Immobilienbestand. Dieser besteht aus insgesamt rund 400
137 Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum
138 Istanbul. Der Eigenkapitaleinsatz der MAGNAT in diesem Portfolio entspricht mit
139 EUR 13,3 Mio. ca. 12,7 % des Konzerneigenkapitals. 16 Immobilien wurden als
140 Investment Properties klassifiziert und gemäß IAS 40 durch die Konsortialpartner mit
141 ihrem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Dem zugrunde lagen externe Gutachten
142 eines international anerkannten und neutralen Gutachters, die Wertzuschreibung belief
143 sich auf EUR 42,2 Mio. für das Gesamtportfolio. MAGNAT hat sich in diesem

Rede von Jan Oliver Rüter zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

144 Zusammenhang konzernweit – also im Falle des YKB Portfolios und in wesentlich
145 geringerem Umfang im Falle der Squadra – entschieden, für Investment Properties die
146 Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in den betreffenden Teilkonzernen auf
147 Konzernebene beizubehalten. Im überwiegenden Fall der weiteren Investments und
148 vor allem der Developmentprojekte basiert die Bewertung ausschließlich auf den
149 historischen Anschaffungskosten.

150

151 Die allgemeinen Verwaltungskosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR
152 4,422.988. Wesentliche Positionen sind hier die Management Fee an den Asset
153 Manager in der Höhe von EUR 2,2 Mio., Rechts- und Beratungskosten in Höhe von
154 EUR 1,4 Mio. und die Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin MAGNAT
155 Management GmbH in Höhe von EUR 0,5 Mio.

156

157 Das Finanzergebnis betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 1,0 Mio.. Die
158 Finanzerträge in Höhe von EUR 2,280.687 resultieren insbesondere aus der Anlage
159 der im Rahmen der Kapitalerhöhung vereinnahmten Mittel und der Vorfinanzierung
160 von Projekten für den Co-Investor. Die Finanzaufwendungen beinhalten
161 Zinsaufwendungen durch die Aufnahme von Fremdkapital.

162

163 Der Konzernjahresüberschuss nahm um EUR 7,7 Mio. auf EUR 7,989.352 zu, wobei
164 sich der Konzernjahresüberschuss mit EUR 8,654.479 auf Anteilseigner des
165 Mutterunternehmens und mit rund EUR -0,7 Mio auf Minderheitsgesellschafter
166 verteilt. Unter Berücksichtigung des den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnenden
167 Ergebnisses entspricht dies einem Ergebnis je Aktie von EUR 0,17.

168

169 Der gesamte Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeiten zusammen mit einem Gutteil
170 der zu Beginn des Geschäftsjahres zur Verfügung stehenden Liquidität wurde im
171 abgelaufenen Berichtsjahr wieder in den Erwerb neuer Portfolios bzw. Anteile von

Rede von Jan Oliver Rüster zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

172 Immobiliengesellschaften investiert. Gegenüber dem 31. März 2007 erhöhten sich im
173 Berichtsjahr die langfristigen Vermögenswerte von EUR 4,8 Mio. auf EUR
174 56,518.419. Die Erhöhung ist überwiegend auf Investitionen in at Equity bewerteten
175 Unternehmen, also Unternehmen an denen MAGNAT mit weniger als 50% beteiligt
176 ist, zurückzuführen. Wesentliche Positionen hier sind der Erwerb des türkischen YKB
177 Portfolios mit einem Beteiligungsansatz per 31.03. von EUR 17,8 Mio. sowie die
178 Beteiligung am Projekt Peremogi in Kiew mit einem Beteiligungsansatz von EUR
179 14,9 Mio.. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte stiegen die Vorratsimmobilien
180 von EUR 12,1 Mio. auf EUR 68,448.501. Wesentlich hierin die Investments in das
181 deutsche Residential und Commercial Portfolio in Höhe von EUR 47,5 Mio.
182 Gegenläufig reduzierte sich der Liquiditätsbestand um EUR 25,3 Mio. auf EUR
183 4,827.185.

184

185 Das Grundkapital der Gesellschaft stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die
186 Ausgabe von 20,7 Mio. junger Aktien im Zug der Kapitalerhöhung im April 2007 um
187 EUR 20,7 Mio. auf EUR 52,900.000. Dadurch nahm auch die Kapitalrücklage um
188 EUR 24,8 Mio. zu. Damit verfügt MAGNAT zum Bilanzstichtag über ein
189 Konzerneigenkapital von EUR 104,208.739 (inkl. EUR 14,5 Mio.
190 Minderheitenanteile) und über eine solide Eigenkapitalquote in Höhe von 73,9 %.

191 Weiterhin nahm die Gesellschaft im Berichtsjahr Finanzschulden in Höhe von EUR
192 32,0 Mio. auf, davon EUR 13,759.629 langfristig finanziert und EUR 18,525.150
193 kurzfristige Finanzschulden. Diese Finanzierungsaktivitäten betrafen beinahe zur
194 Gänze die Fremdfinanzierungen im Deutschlandportfolio.

195 Die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag 31. März 2008 erhöhte sich von um EUR 91,0
196 Mio. auf EUR 141,035.234.

197

198 Nach der Erläuterung des Einzel- und Konzernabschlusses übergebe ich jetzt wieder
199 das Wort an Herrn Jan Rüster und bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.

200

Rede von Jan Oliver Rüster zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

201 **Geographische Fokussierung**

202 Sehr geehrte Damen und Herren,

203 wie bereits erwähnt hat die MAGNAT damit begonnen, Ihr geographisches Profil
204 weiter zu schärfen. In welchen Ländern wir bereits heute investiert sind, können Sie
205 nochmals an der hinter mir abgebildeten Karte erkennen. Wir werden vermehrt in die
206 Märkte der sogenannten zweiten und dritten Welle investieren. Die Immobilienmärkte
207 in CEE, SEE und CIS entwickeln sich im Windschatten des wirtschaftlichen
208 Wachstums. Fast alle Regionen haben ein leistungsfähiges lokales Bankensystem
209 entwickelt, das die Finanzierung über Hypotheken ermöglicht. Eine sich schnell
210 entwickelnde Mittelschicht weckt hohen Bedarf an Immobilien mit westlichen
211 Standards und zwar gleichermaßen im Bereich der Wohnimmobilien wie auch im
212 Bereich der Gewerbeimmobilien. Ich möchte in diesem Zusammenhang den „The
213 Economist Intelligence Unit“ zitieren, der diese Märkte folgendermaßen skizziert:
214 „Ein sich inzwischen selbst tragendes Wachstum, politische Stabilität, der EU-Beitritt
215 osteuropäischer Staaten, gute und solide Produktivitätsniveaus sowie deutliche
216 Verbesserungen im Bankensektor.“

217 Natürlich analysieren wir sehr genau die weitere Entwicklung dieser Märkte. Es ist
218 nicht auszuschließen, dass die gegenwärtige Finanzmarktkrise gerade auf den
219 Märkten Osteuropas zu einer Preiskorrektur im Immobilienbereich führen wird.
220 Mittelfristig bleibt aber festzuhalten, dass das dortige Wachstum auch in Zukunft
221 deutlich über den Wachstumsraten Westeuropas liegen wird und der Anstieg der
222 verfügbaren Haushaltseinkommen verbunden mit einem Angleichen der
223 Lebensgewohnheiten in diesen Ländern zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohn-
224 und Büroflächen westlichen Standards führen wird.

225 Die MAGNAT ist in diesen Märkten mit lokalen Teams vor Ort vertreten, die bei der
226 Projektauswahl unterstützen, die Umsetzung kontrollieren und sicher stellen, dass
227 westliche Standards erreicht werden.

228 Aus den Märkten Polen, Rumänien und Bulgarien, die auf der Karte hinter mir grau
229 gekennzeichnet sind, werden wir uns mittelfristig zurückziehen, da unsere

Rede von Jan Oliver Rüster zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

230 Renditeansprüche in diesen Märkten langfristig nicht mehr erreicht werden können.

231 Unseren Deutschland-Anteil im Portfolio werden wir durch planmäßige

232 Verwertungen in den nächsten beiden Geschäftsjahren reduzieren und uns gemäß

233 Strategie auf unser Kerngeschäft konzentrieren.

234 Damit ist die MAGNAT in einer ausgezeichneten Position, gute Renditen in den

235 dortigen Immobilienmärkten zu realisieren.

236

237 **Projekte**

238 Sehr geehrte Damen und Herren,

239 Lassen Sie mich nun zu unseren Projekten kommen. Es würde den heutigen

240 Zeitrahmen sprengen auf alle Investments einzeln einzugehen.

241 Eine gute Entwicklung hat das YKB Portfolio an dem MAGNAT mit 33,3% beteiligt

242 ist genommen. Es besteht aus 400 Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit

243 regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul. Der von der MAGNAT eingesetzte

244 Eigenkapitalanteil entspricht anteilig für 33,3 Prozent EUR 13,3 Millionen. Im

245 Berichtszeitraum für das letzte Geschäftsjahr haben erste Verkaufserlöse von EUR 27

246 Millionen einen Bruttogewinn von EUR 5,6 Millionen generiert.

247

248 Unser Deutschland Portfolio verläuft ebenfalls sehr erfreulich. Wir konnten hier nicht

249 nur Mietsteigerungen durchsetzen, sondern zum Beispiel in unserem Investment in

250 Rostock den Vermietungsstand von rund 80% auf über 98% steigern.

251 Mittelfristig werden wir uns zum richtigen Zeitpunkt von den Investments des

252 Deutschland-Portfolios trennen.

253

254 Den Verkauf unseres Investments Chmelnitzky in der Ukraine mussten wir vor

255 kurzem rückabwickeln, da der Käufer mehrmals Zahlungstermine nicht eingehalten

Rede von Jan Oliver Rüster zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

256 hat. Damit ist das Investment wieder in den Bestand der MAGNAT übergegangen.

257 Wir befinden uns derzeit in laufenden Verhandlungen mit potentiellen Käufern.

258

259 Sehr erfreulich ist unser Investment Peremogi verlaufen. Nachdem wir uns im Herbst

260 2007 mit EUR 10,6 Millionen an diesem Projekt mit 30.000m² in Herzen Kiews

261 beteiligt haben, konnten wir bereits im Oktober dieses Jahres das Closing zu einem

262 Forward- Sale bekanntgeben. Wir erwarten hier einen Net-Profit im hohen

263 einstelligen Millionenbereich.

264 Alle anderen Projekte verlaufen nach Plan. Gerne gebe ich Ihnen zu einzelnen

265 Projekten in der Q&A Runde detaillierte Informationen.

266

267 **Die MAGNAT Aktie**

268 Sehr geehrte Aktionäre,

269 ich komme nun zur Aktienkursentwicklung der MAGNAT. Wie sie dem Chart

270 entnehmen können, war die Börsenstimmung für Immobilienaktien zu Beginn 2007

271 noch freundlich. Mit den ersten Anzeichen der Subprime-Krise hat sich dies jedoch

272 massiv geändert. Als erkennbar wurde, dass es sich nicht nur um eine Kurskorrektur

273 handelt, sondern um eine massive Verwerfung der internationalen Finanzmärkte, sind

274 die Kurse und damit auch die der MAGNAT Aktien massiv eingebrochen. Die

275 MAGNAT Aktie hat im Geschäftsjahr 2007/2008 deutlich nachgegeben und im

276 weiteren Verlaufe des Jahres 2008 einen dramatischen Kursverfall hinnehmen

277 müssen. Wie alle Immobilienwerte sind wir gut in das Jahr gestartet und mussten

278 dann einen drastischen Sinkflug hinnehmen.

279 Meine Damen und Herren,

280 ich möchte Ihnen nachdrücklich versichern, dass wir unseren Kursverlauf sehr ernst

281 nehmen. Ohne etwas beschönigen zu wollen, möchte ich aber ganz entschieden darauf

282 hinweisen, dass die MAGNAT Aktie von den Finanzmärkten in Sippenhaft

283 genommen wurde. Die MAGNAT steht operativ und bilanziell gut da. Die MAGNAT

Rede von Jan Oliver Rüster zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

284 ist basierend auf ihren Fundamentaldaten unterbewertet. Vor diesem Hintergrund ist
285 auch das heute zum Beschluss anstehende Aktienrückkaufprogramm zu sehen, das bei
286 Vorlage aller Voraussetzungen der Gesellschaft den Rückkauf von Aktien
287 ermöglichen soll. Wir sind davon überzeugt, dass die MAGNAT Aktie, sollten die
288 Märkte sich wieder erholen, deutliches Kurspotential hat. Unser Net Asset Value
289 (NAV) lag zum Jahresabschluss bei EUR 1,89 je Aktie und liegt derzeit unter
290 Einbezug des Forward Sales Peremogi bei EUR 1,99 je Aktie.

291

292 Die MAGNAT hat in den letzten Monaten massive Anstrengungen unternommen, die
293 Kommunikation mit unseren Investoren zu verbessern und die Transparenz zu
294 erhöhen. Wir haben im Vergleich zum Vorjahr einen deutlich umfangreicheren und
295 informativeren Geschäftsbericht entwickelt, der in dieser Hauptversammlung ausliegt.
296 Um konkret zu werden: Unser neuer Geschäftsbericht enthält im Vergleich zu
297 unserem alten Geschäftsbericht über 220 Informationsdetails mehr, als noch im
298 Vorjahr.

299 Des Weiteren hat die MAGNAT eine komplett überarbeitete Homepage bekommen,
300 die im Vergleich mit dem börsennotierten Wettbewerb mehr als standhält und alle
301 wesentlichen Informationen zum Unternehmen, Investments und der MAGNAT Aktie
302 bereit hält. Damit hat sich die Homepage zu einem zentralen
303 Informationsmultiplikator entwickelt.

304 Darüber hinaus haben wir uns entschieden, den externen Research zur MAGNAT zu
305 diversifizieren. Wir werden daher in Zukunft neben Silvia Quandt Research auch
306 externen Research seitens CloseBrothersSeydler zu Verfügung stellen. Sie sehen, dass
307 wir insbesondere im IR-Bereich unsere Ausrichtung auf die Maximierung des
308 Shareholder Values sehr ernst nehmen.

309

310 **Ausblick**

311

Rede von Jan Oliver Rüter zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

312 Lassen Sie mich nun zum Ausblick kommen.

313 Für 2008 ist auf Grund der internationalen Finanzmarktkrise weltweit mit geringerem
314 Wirtschaftswachstum zu rechnen. Wie sich die Immobilienmärkte weiter entwickeln
315 werden, ist momentan schwer prognostizierbar. Die MAGNAT wird sich verstärkt auf
316 die Entwicklung der Investments und deren Exitszenarien konzentrieren und dabei
317 alle Anstrengungen unternehmen, um weiter zu wachsen.

318

319 Meine Damen und Herren,

320 ich darf Ihnen versichern, dass wir die derzeitige Situation an den Kapitalmärkten sehr
321 ernst nehmen.

322 In der zweiten Jahreshälfte 2008 hat sich die Finanzkrise zunehmend auf die
323 Realwirtschaft ausgewirkt. Effekte waren zunächst in den USA, dann in Westeuropa
324 sowie in Japan zu erkennen. Mehrere Wirtschaftsinstitute haben ihre Prognosezahlen
325 deutlich nach unten korrigiert. Verstärkt wird diese Entwicklung durch erhebliche
326 Veränderungen der Wechselkurse. Dauer und Intensität der Auswirkungen der
327 Finanzkrise auf die weltweite Realwirtschaft lassen sich derzeit aber leider noch nicht
328 zuverlässig einschätzen.

329 Natürlich werden sich unter den derzeitigen schwierigen Bedingungen auch unsere
330 Transaktionszeiten verlängern.

331

332 Ich möchte Ihnen versichern, sehr geehrte Damen und Herren, dass wir mit hoher
333 Motivation an der Weiterentwicklung der MAGNAT arbeiten und all unsere
334 Bestrebungen an einer Maximierung des Shareholder Values orientiert sind.

335 Trotz der schwierigen Situation an den Finanz- und Immobilienmärkten blickt die
336 MAGNAT zuversichtlich in die Zukunft. Wir sind operativ und bilanziell gut
337 aufgestellt und werden alles daran setzen, in Zukunft über operative Erfolge zu
338 überzeugen.

339

Rede von Jan Oliver Rüter zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30.10.2008 - 14 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: Redebeginn

Es gilt das gesprochene Wort.

340 Im Namen der Geschäftsführung möchte ich mich dafür bedanken, dass Sie in diesen
341 turbulenten Zeiten der MAGNAT das Vertrauen aussprechen.

342 Ich darf damit das Wort wieder an unseren Vorsitzenden des Aufsichtsrats Herrn Prof.
343 Dr. Schaffer übergeben.

344 Vielen Dank.

345

346 Disclaimer

347 *Dieses Dokument enthält zukunftsbezogene Erklärungen und Informationen. Solche*
348 *Erklärungen basieren auf unseren aktuellen Erwartungen und gewissen Vermutungen und*
349 *können gewisse Risiken und Unsicherheiten in sich bergen.*

350 *Eine Reihe von Faktoren, von denen viele außerhalb des Einflussbereiches der MAGNAT*
351 *liegen, bestimmen deren operative Tätigkeit, Erfolg, Geschäftsstrategie und Ergebnisse und*
352 *können zu wesentlichen Abweichungen bei den Ergebnissen, Erfolgen oder Zielerreichung*
353 *der MAGNAT führen.*

354 *Sollte eines oder sollten mehrere Risiken oder Ungewissheiten eintreten, oder sollten*
355 *zugrunde liegende Annahmen sich als unrichtig erweisen, können die tatsächlichen*
356 *Ergebnisse sowohl in negativer als auch in positiver Richtung von dem abweichen, was*
357 *MAGNAT erwartet, anstrebt, beabsichtigt, plant, angenommen, vorhergesagt oder geschätzt*
358 *hat. MAGNAT beabsichtigt nicht und verpflichtet sich auch nicht, die zukunftsbezogenen*
359 *Erklärungen angesichts neuer Entwicklungen, die von den erwarteten abweichen, zu*
360 *aktualisieren oder zu korrigieren.*