

Rede von Jan Oliver Rüster - CEO - zur Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23.02.2009 - 11 Uhr Frankfurt

SPERRFRIST: 23.02.200, 11.00 Uhr

Es gilt das gesprochene Wort!

1

2 **(SLIDE 1)**

3 Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

4 im Namen der Geschäftsführung begrüße ich Sie sehr herzlich zur außerordentlichen
5 Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA.

6 Es ist mir eine besondere Freude, Sie heute in diesen wunderschönen und prägnanten
7 Blue Towers begrüßen zu dürfen, die im Besitz der SQUADRA Immobilien GmbH &
8 Co. KGaA stehen. Wie Sie wissen ist die MAGNAT mit rund 15,9 Prozent an der
9 SQUADRA beteiligt. Sie können heute also eines unserer vielversprechenden
10 Portfolioinvestments sprichwörtlich angreifen.

11 Wir haben Sie heute zu dieser außerordentlichen Hauptversammlung eingeladen, da
12 wir Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, die Beschlussfassung über eine
13 ordentliche Kapitalherabsetzung zur Abstimmung vorlegen möchten.

14 Bevor ich Ihnen diese Beschlussvorlage näher erläutere, möchte ich die Gelegenheit
15 nutzen und Ihnen den Geschäftsverlauf der MAGNAT in den ersten neun Monaten in
16 aller Kürze darstellen.

17

18 **(SLIDE 2)**

19 Sehr geehrte Damen und Herren,

20 ich habe in meiner Rede zur letzten ordentlichen Hauptversammlung im Oktober
21 2008, in der ich Sie ungeschminkt auf die uns bevorstehenden schwierigen Zeiten
22 eingeschworen habe, folgende Aussage getätigt, ich zitiere: *„Natürlich werden sich
23 unter den derzeitigen schwierigen Bedingungen auch unsere Transaktionszeiten
24 verlängern.“*

25 Dieses Szenario ist in den ersten neun Monaten, wie von mir kommuniziert,
26 eingetreten. Wie Sie unseren Bericht zum dritten Quartal entnehmen konnten, weisen
27 wir ein negatives Ergebnis nach Anteilen Dritter von rund -13,5 Millionen Euro aus,
28 das leider stark beeinflusst wurde, durch eine vollständige, vorübergehende

**Rede von Jan Oliver Rüster - CEO - zur Hauptversammlung der MAGNAT
Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23.02.2009 - 11 Uhr
Frankfurt**

SPERRFRIST: 23.02.200, 11.00 Uhr

Es gilt das gesprochene Wort!

29 Wertberichtigung zweier ukrainischer Investments. Hierbei handelt es sich allerdings
30 – das möchte ich nochmals besonders betonen - um einen lediglich vorübergehenden
31 negativen Effekt von -6,7 Millionen Euro. Wir gehen davon aus, dass die rechtliche
32 Umstrukturierung durch unseren Asset Manager zeitnah erfolgt und wir beide
33 Projekte in den nächsten Wochen wieder rückbuchen werden. Schmerzlich war auch
34 die Rückabwicklung des Investments Chmelnitzky. Vor dem Hintergrund der
35 erschwerten Marktbedingungen ist es erfreulich dass die MAGNAT - bereinigt um
36 Sondereffekte - im dritten Quartal ein ausgeglichenes Ergebnis erwirtschaftet hat.

37 Sehr verehrte Damen und Herren,

38 die MAGNAT bewegt sich in einem zunehmend schwierigeren Umfeld. Die
39 Weltwirtschaft befindet sich in einer massiven Rezession und steuert im Jahr 2009 auf
40 erneute, massive Einbrüche zu. Neu sind dabei nicht die Auswirkungen der Krise
41 sondern die Geschwindigkeit und die zeitliche Synchronität in allen
42 Volkswirtschaften der Welt. Niemand kann den weiteren Verlauf vorhersagen und wir
43 alle wissen nicht wie lange und tief die Krise andauern wird. Im Rahmen der
44 Unterzeichnung des 787 Mrd. USD Konjunkturprogramms hat US Präsident Obama
45 nicht „vom Ende der Wirtschaftskrise gesprochen“ aber zumindest „vom Anfang des
46 Endes“. Auch wir können keine konkreten Aussagen tätigen.

47 Aber ich möchte dennoch eines festhalten:

48 Die MAGNAT kann sich zwar nicht der Krise entziehen, aber die MAGNAT und
49 damit Ihre Eigentümer sind in „Real Assets“ investiert, oder lassen Sie mich es
50 deutsch ausdrücken, die MAGNAT ist in „echte Werte“ investiert. Einen echten Wert
51 in welchem die MAGNAT indirekt investiert ist, können Sie heute hier in den Blue
52 Towers sprichwörtlich angreifen.

53 Sehr geehrte Eigentümerinnen, und Eigentümer,

54 um die MAGNAT durch diese Krise zu führen braucht es aber nicht nur „Assets“ und
55 eine starkes Management Team. Wir brauchen auch Ihre Unterstützung, sehr geehrte

**Rede von Jan Oliver Rüster - CEO - zur Hauptversammlung der MAGNAT
Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23.02.2009 - 11 Uhr
Frankfurt**

SPERRFRIST: 23.02.200, 11.00 Uhr

Es gilt das gesprochene Wort!

56 Aktionärinnen und Aktionäre, und Ihre Zustimmung zu unserer Beschlussvorlage die
57 unsere strategischen Handlungsoptionen in einem notwendigen Maße erweitert.

58

59 **(SLIDE 3)**

60 Sehr geehrte Damen und Herren,

61 lassen Sie mich im Folgenden auf unsere Tagesordnungspunkte zu sprechen kommen.

62 Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der MAGNAT werben aus folgenden

63 Gründen um Ihre Zustimmung zu einer Kapitalherabsetzung im Verhältnis 1:10:

64 Erstens: Die Aktie der MAGNAT notiert seit Juni 2008 im Penny Stock Bereich. Ein

65 Kurs von unter einem Euro ist psychologisch äußerst ungünstig und zahlreiche

66 institutionelle Investoren dürfen auf Grund ihrer Anlagerichtlinien nicht in Werte

67 unterhalb der 1 Euro-Grenze investieren. Auch dies führte unter anderem dazu, dass

68 die MAGNAT Aktie zum Stichtag 31.12.2008 mit rund 63% unter unserem Net Asset

69 Value liegt. Unsere Aktie hat zwar eine Bodenbildung auf niedrigem Niveau

70 gefunden, hat sich davon aber nicht nachhaltig erholen können. Eine

71 Kapitalherabsetzung würde unseren Kurs über den Penny Stock Bereich heben und

72 die implizierten negativen Konsequenzen hieraus beseitigen.

73 Zweitens: Der im Jahresabschluss 2007/2008 gemeldete Bilanzverlust nach HGB,

74 also der Verlust aus dem Einzelabschluss in Höhe von 3,9 Millionen Euro, wird durch

75 die Kapitalherabsetzung vollständig aufgelöst.

76 Drittens: Die Kapitalherabsetzung stellt sicher, dass der Gesellschaft in diesem

77 zunehmend herausfordernden Marktumfeld alle Finanzierungsalternativen inklusive

78 weiterer Kapitalmaßnahmen offen stehen.

79

80 Sehr geehrte Damen und Herren,

81 neben all den positiven Effekten, welche die MAGNAT für sich als Gesellschaft aus

82 der Kapitalherabsetzung für sich verbuchen kann, möchte ich besonders hervorheben,

83 dass Sie als Eigentümer über Ihre bisherigen Anteile proportional den gleichen

**Rede von Jan Oliver Rüter - CEO - zur Hauptversammlung der MAGNAT
Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23.02.2009 - 11 Uhr
Frankfurt**

SPERRFRIST: 23.02.200, 11.00 Uhr

Es gilt das gesprochene Wort!

84 Einfluss am Unternehmen halten werden und sich der Wert Ihrer Aktie auf Grund
85 dieser Maßnahme rechnerisch nicht reduzieren wird.

86

87 **(SLIDE 4)**

88 Lassen sie mich - zu ihrem besseren Verständnis - kurz darstellen, wie die
89 Kapitalherabsetzung faktisch durchgeführt wird.

90 Sollten Sie heute in unserer Hauptversammlung unserem Beschlussvorschlag
91 zustimmen, so wird es voraussichtlich Mitte/Ende März 2009 zu einer Eintragung des
92 Beschlusses in das Handelsregister kommen.

93 Mitte April 2009 – also rund einen Monat später – werden wir dann über eine
94 Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger über die Einzelheiten der
95 Zusammenlegung informieren.

96 Am Tag 1 nach der Bekanntmachung kommt es dann zu einer Umbuchung auf eine
97 neue Wertpapierkennnummer.

98 Am Tag 2 nach der Bekanntmachung werden dann die Aktien mit der neuen
99 Wertpapierkennnummer - auch ISIN genannt - im Depot und im Handel geführt.

100 Daran schließt sich eine Regulierungsfrist von vier Wochen, in der bestehende
101 „Spitzen“, d.h. Rest-Anteilsrechte ausgeglichen werden.

102

103 **(SLIDE 5)**

104 Sehr geehrte Damen und Herren,

105 lassen Sie mich nun exemplarisch darlegen, wie sich die Kapitalherabsetzung auf die
106 Bilanz auswirken wird. Bitte betrachten Sie dazu das Chart hinter mir.

107 Das wichtigste Vorweg: Die Positionen „Bilanzsumme“ und „Eigenkapital“ bleiben
108 unberührt.

109 Die Veränderungen spielen sich in den Positionen „Gezeichnetes Kapital“,
110 „Kapitalrücklage“ und „Bilanzverlust“ ab.

**Rede von Jan Oliver Rüter - CEO - zur Hauptversammlung der MAGNAT
Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23.02.2009 - 11 Uhr
Frankfurt**

SPERRFRIST: 23.02.200, 11.00 Uhr

Es gilt das gesprochene Wort!

111 Die Position „Gezeichnetes Kapital“ reduziert sich um rund 47,6 Millionen Euro und
112 wird in der Position „Kapitalrücklage“ - reduziert um den Verlustvortrag mit rund 4,0
113 Millionen Euro – mit einem Betrag von rund 43,6 Millionen Euro eingebucht. Es
114 handelt sich also um eine Verschiebung auf der Passiva-Seite der Bilanz innerhalb des
115 Eigenkapitals. Die Eigenkapitalquote zum 31.03.2008 mit 93,3% bleibt unverändert.
116 Lassen Sie mich nochmals betonen, dass das Eigenkapital und die Bilanzsumme
117 davon unberührt bleiben. Über die Verwendung der Kapitalrücklage wird jeweils am
118 Ende eines Geschäftsjahres in der darauffolgenden Hauptversammlung von den
119 Aktionären entschieden.

120

121 **(SLIDE 6)**

122 Wie Sie ebenfalls anhand der Darstellung hinter mir ersehen können, wird sich die
123 Marktkapitalisierung rein rechnerisch nicht verändern, der NAV bleibt ebenfalls
124 davon unberührt. Die Anzahl der Aktien wird sich um den Faktor zehn reduzieren, der
125 NAV pro Aktie wird sich entsprechend um den Faktor zehn erhöhen. Ebenso verhält
126 es sich rechnerisch mit dem Aktienkurs.

127

128 **(SLIDE 7)**

129 Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

130 wie Sie anhand meiner Ausführung ersehen können, wird diese Kapitalherabsetzung
131 mit höchster Transparenz und damit für Sie klar nachvollziehbar erfolgen.

132 Lassen Sie es mich bitte nochmals wiederholen: Wirtschaftlich bleiben alle Aktionäre
133 pro rata gleich am Unternehmen beteiligt.

134 Der Net Asset Value pro Aktie und der Aktienkurs werden sich rechnerisch
135 verzehnfachen.

136 Unter anderem schaffen wir die Voraussetzung für einen möglichen Aktienrückkauf
137 und erweitern uns den Spielraum die Aktienperformance aktiv zu beeinflussen.

**Rede von Jan Oliver Rüter - CEO - zur Hauptversammlung der MAGNAT
Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23.02.2009 - 11 Uhr
Frankfurt**

SPERRFRIST: 23.02.200, 11.00 Uhr

Es gilt das gesprochene Wort!

138 Gleichzeitig bleibt das Eigenkapital unberührt und wir verlassen endlich wieder den
139 Penny-Stock-Bereich und werden damit wieder für institutionelle Investoren
140 interessanter.

141 Insgesamt schaffen wir mit dieser Kapitalherabsetzung eine aus Sicht des
142 Managements notwendige Verbreiterung der strategischen Optionen, die in diesen
143 Zeiten für die MAGNAT evident sind.

144 Wir bitten daher Sie als Eigentümer der MAGNAT um Ihre Zustimmung zu diesem
145 für die Gesellschaft so wichtigen und richtigen Beschlussvorschlag.

146

147 **(SLIDE 8)**

148 Mit diesem Beschluss geht folgerichtig eine Änderung des Satzungstextes einher, den
149 Sie der Einladung entnehmen konnten und jetzt hinter mit an der Beamerwand
150 einsehen können.

151

152 **(SLIDE 9)**

153 Sehr geehrte Damen und Herren,

154 ich möchte nun zum Schluss kommen. Wir führen die MAGNAT durch die schwerste
155 Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten, die alle Unternehmen insbesondere aber die
156 sogenannten Klein- und Mittelständischen Unternehmen vor tiefgreifende
157 Herausforderungen stellt. Wir blicken dabei entschlossen nach vorne. Die MAGNAT
158 ist ein solides Unternehmen mit einer klaren strategischen Ausrichtung. Wir sind von
159 unseren Stärken und unsere Chancen überzeugt und setzen unseren Weg konsequent
160 mit aller Entschlossenheit fort.

161 Das Management der MAGNAT agiert im Sinne der nachhaltigen Weiterentwicklung
162 und langfristigen Wertsteigerung unseres Unternehmens, im Sinne der Mitarbeiter
163 und Kunden und damit im Sinne von Ihnen allen, denen dieses Unternehmen gehört.

164 Helfen Sie uns die MAGNAT für die Zukunft zu rüsten und stimmen Sie unserer
165 Beschlussvorlage zu.

**Rede von Jan Oliver Rüter - CEO - zur Hauptversammlung der MAGNAT
Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23.02.2009 - 11 Uhr
Frankfurt**

SPERRFRIST: 23.02.200, 11.00 Uhr

Es gilt das gesprochene Wort!

166 Im Namen der Geschäftsführung möchte ich mich dafür bedanken, dass Sie in diesen
167 nach wie vor schwierigen Zeiten der MAGNAT das Vertrauen aussprechen.

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

170 Vielen Dank.

171

172 Disclaimer

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

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

180 *Sollte eines oder sollten mehrere Risiken oder Ungewissheiten eintreten, oder sollten*
181 *zugrunde liegende Annahmen sich als unrichtig erweisen, können die tatsächlichen*
182 *Ergebnisse sowohl in negativer als auch in positiver Richtung von dem abweichen, was*
183 *MAGNAT erwartet, anstrebt, beabsichtigt, plant, angenommen, vorhergesagt oder geschätzt*
184 *hat. MAGNAT beabsichtigt nicht und verpflichtet sich auch nicht, die zukunftsbezogenen*
185 *Erklärungen angesichts neuer Entwicklungen, die von den erwarteten abweichen, zu*
186 *aktualisieren oder zu korrigieren.*