

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

1 Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und  
2 Herren,

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

6 Ich begrüße auch die Vertreter der Aktionäre, der Medien sowie unsere  
7 Gäste.

8 *[GESONDERTE NOTE: Besonders möchte ich mich bereits an dieser*  
9 *Stelle bei Herrn Prof. Dr. Schaffer bedanken, der es sich - trotz*  
10 *dringendem Anraten seiner Ärzte - heute hat nicht nehmen lassen, die*  
11 *Leitung zu dieser für die Gesellschaft so wichtigen Hauptversammlung zu*  
12 *übernehmen. Ich möchte Sie, sehr verehrte Damen und Herren um Ihr*  
13 *Verständnis bitten, sollten wir die Hauptversammlung aus eben diesen*  
14 *gesundheitlichen Gründen das ein oder andere Mal kurzzeitig*  
15 *unterbrechen müssen.]*

16 Die Zeit nach unserer ordentlichen Hauptversammlung war geprägt durch  
17 tiefgreifende Veränderungen des wirtschaftlichen Umfeldes. Wie unsere  
18 Gesellschaft auf die neuen Herausforderungen reagiert hat, wie wir  
19 wirtschaftlich im letzten Geschäftsjahr abgeschnitten haben und wie wir  
20 die Gesellschaft weiterentwickeln wollen, möchte ich Ihnen gemeinsam  
21 mit meinem Kollegen Jürgen Faè heute im Einzelnen darlegen.

22

23

24 Sehr geehrte Damen und Herren,

25 lassen Sie mich auf das wirtschaftliche Umfeld zu sprechen kommen.

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

26

27 Wir sind uns alle darüber bewusst, dass sich die Wirtschaft weltweit in  
28 einer tiefen Krise befunden hat, ja teilweise noch befindet. Viele von uns  
29 sind von dieser Krise leider auch unmittelbar betroffen, sei es nun im  
30 eigenen Job, mit eigenen Investments oder anderweitig im eigenen  
31 Umfeld. Keiner weiß derzeit genau, wie die Entwicklung weitergeht.  
32 Lassen Sie mich ein paar Fakten nennen: Die deutsche Wirtschaft ist im  
33 Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden Vorjahren.  
34 Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist in  
35 Deutschland um nur 1% gestiegen. Die Inflationsrate lag im  
36 Jahresdurchschnitt bei 2,6%. Dies war die höchste Rate seit 14 Jahren.  
37 Ging die Arbeitslosenquote noch im Jahr 2008 auf 7,8% zurück, so sieht  
38 das Bild in 2009 bereits anders aus. Im Mai 2009 lag die Zahl der  
39 Erwerbslosen bei knapp 3,5 Millionen, dies entspricht einer Quote von  
40 8,2%. Eine Entspannung ist zwar spürbar, ob diese nachhaltig ist, wissen  
41 wir aber nicht. Während wir noch im Mai feststellen mussten, dass der  
42 Immobilien- und Finanzierungsmarkt „schockgefroren“ waren, ist die  
43 Angst ins Bodenlose zu fallen, dem Glauben gewichen, dass die  
44 Staatengemeinschaft einen Zusammenbruch verhindert hat. Die Krise ist  
45 damit aber noch nicht bewältigt. Seit die Frühindikatoren wieder leicht  
46 nach oben weisen, sehen wir wieder vereinzelt Investoren auf den  
47 Immobilienmärkten. Die ersten Investoren die wieder kaufen, gehen  
48 diesen Weg mit viel Eigenkapital, ja verzichten großteils auf Kredite.

49

50 Für unsere Investments in Osteuropa zeichnet sich ein ähnliches Bild ab.  
51 Wenngleich wir auch hier differenzieren müssen. Nachdem ausländische

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

52 Direktinvestitionen von einem Tag auf den anderen wegbrachen und  
53 einige Länder eine wirtschaftliche Vollbremsung hinlegten, sieht es in  
54 fast allen Ländern in Osteuropa danach aus, dass ein kompletter Absturz  
55 verhindert werden konnte. Eine leichte Stabilisierung der Lage zeichnet  
56 sich ab. Auch wenn die Wachstumsraten der letzten Jahre nicht mehr  
57 erreicht werden, so rechnen wir dennoch mit einem Wachstum das über  
58 westeuropäischem Wachstum liegen wird. Diese Länder haben noch  
59 einen natürlichen Aufholprozess vor sich. Lediglich die Ukraine bereitet  
60 uns nach wie vor Sorgen. Hier müssen wirtschaftliche und politische  
61 Reformen schnell angegangen werden, um das Land für internationale  
62 Investoren wieder in den Fokus zu rücken.

63

64 Mehr Freude macht uns unser Türkei-Investment.

65 Wenngleich die hohe Auslandsverschuldung sowie der Rückgang  
66 ausländischer Investitionen zu Haushalts- und Währungsproblemen  
67 führten, was wiederum eine Abwertung der türkischen Lira gegenüber  
68 dem Euro zur Folge hatte, so wurde die Türkei weit weniger von der  
69 weltweiten Krise getroffen. Der türkische Finanzsektor hat sich als stabil  
70 erwiesen und Istanbul bleibt weiterhin eine massiv wachsende Metropole.

71 Istanbul hat jedes Jahr rund 600.000 neue Wohnungssuchende zu  
72 verzeichnen, das entspricht nicht ganz der Einwohnerzahl Frankfurts!

73 Lassen Sie mich nun auf unseren Heimatmarkt zu sprechen kommen. Die  
74 wirtschaftlichen Einschnitte in Deutschland waren gravierend aber  
75 überschaubar.

76 Der deutsche Immobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren den  
77 Preisanstieg nur teilweise mitgemacht. Daher genießt der deutsche

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

78 Immobilienmarkt nach wie vor eine stabile Nachfrage. Laut dem Institut  
79 BulwienGesa zeigte sich im vierten Jahr in Folge ein Anstieg der Mieten  
80 und Preise. Bei Gewerbeimmobilien war im Jahr 2008 ein Anstieg von  
81 2,5% zu verzeichnen, bei Wohnimmobilien stiegen die Preise um 1,1  
82 Prozent. Allerdings hatten wir im Jahr 2008 eine sehr deutliche Abnahme  
83 von Immobilientransaktionen zu verzeichnen. Wir erwarten als Folge der  
84 Krise einen moderaten Rückgang der Mietpreise insbesondere im Bereich  
85 der Gewerbeimmobilien. Gleichwohl sind wir für den Bereich  
86 Wohnimmobilien, die im moderaten Preissegment angesiedelt sind, sehr  
87 zuversichtlich. Wir gehen davon aus, dass hier ein wesentlicher  
88 Nachfrageschub einsetzen wird, zumal die Neubautätigkeit in den letzten  
89 zwei Jahren deutlich nachgelassen hat und die Nachfrage im Gegenzug  
90 stabil geblieben ist.

91

92 Sehr geehrte Damen und Herren,  
93 lassen Sie es mich auf den Punkt bringen: „Es scheint, als ob die  
94 Immobilienbranche die Kurve bekommt.“

95

96

97 Sehr geehrte Damen und Herren,  
98 eines muss festgehalten werden: Das Jahr 2008/2009 war für die  
99 MAGNAT ein äußerst schwieriges Jahr. Die Welt der Finanzindustrie hat  
100 sich grundlegend verändert und damit auch unsere Rahmenbedingungen.  
101 Es ist die Aufgabe der Geschäftsführung der MAGNAT, auf diese  
102 Veränderungen zu reagieren, und die MAGNAT fit für die Zukunft zu

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

103 machen. So haben wir sehr früh im abgelaufenen Geschäftsjahr damit  
104 begonnen in unserem Immobilienportfolio Risiken abzubauen.  
105 Wie Sie sicher wissen, haben wir unser Projekt „Sadko“ in Russland  
106 verkauft. Nach eingehender Analyse des Marktes in Russland und seiner  
107 möglichen Entwicklung haben wir uns für den Verkauf entschieden.  
108 Leider konnten wir das Investment nicht mit Gewinn verkaufen, es stellt  
109 uns aber zumindest zufrieden, dass wir in diesem nach wie vor sehr  
110 schwierigem Marktumfeld einen Exit finden konnten. Von zahlreichen  
111 Wettbewerbern wissen wir, dass wir um diesen Verkauf beneidet werden.  
112 Zahlreiche Investments stehen in Russland derzeit zum Verkauf ohne  
113 jegliche Hoffnung auf eine nachhaltige Exitance.  
114 Kurz gesagt, haben wir uns im Sinne unserer Aktionäre gegen jegliche  
115 Art von Experimenten ausgesprochen!  
116  
117 Wir haben uns aber nicht nur geographisch ausgewogener aufgestellt,  
118 sondern auch innerhalb unseres Portfolios Risiken reduziert, indem wir  
119 Development Projekte in das Segment Land Banking verschoben haben.  
120 Das bedeutet, dass wir die Grundstücke unbebaut lassen, damit Wert  
121 erhalten und diese Grundstücke entweder als solche verkaufen, oder zu  
122 einem späteren Zeitpunkt weiter entwickeln. Mit dieser Maßnahme haben  
123 wir Liquidität gesichert, da unsere Projekte in Osteuropa zu 100% über  
124 Eigenkapital finanziert sind. Das bedeutet, dass wir derzeit im Bereich  
125 Land Banking keine Finanzierungslasten tragen.  
126 Zufrieden sind wir mit unserem Deutschland Portfolio das immerhin rund  
127 30 Prozent unseres Gesamtportfolios ausmacht. Unsere Mietrendite im  
128 Gewerbeportfolio liegt bei 9,9% , die Mietrendite unseres

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

129 Wohnportfolio liegt bei 8,7%. Wir haben den Leerstand insgesamt weiter  
130 abgebaut und damit Wertsteigerungspotential geschaffen. Für den  
131 Deutschen Immobilienmarkt sind wir insgesamt sehr zuversichtlich.  
132 Daher werden wir in diesem Markt weiter wachsen und bei guten  
133 Gelegenheiten zukaufen.

134

135 Eine weitere wichtige Maßnahme war auch die Kapitalherabsetzung im  
136 Verhältnis 10:1 die von der letzten außerordentlichen Hauptversammlung  
137 mit sehr großer Mehrheit beschlossen wurde. Damit haben wir unsere  
138 Aktie aus dem Penny-Stock Bereich geführt.

139

140 Um die MAGNAT nachhaltig und langfristig auf die Erfolgsspur zu  
141 bringen, bedarf es aber jetzt einer entscheidenden strukturellen  
142 Maßnahme, um deren Zustimmung wir Sie, sehr geehrte Aktionärinnen  
143 und Aktionäre, heute bitten wollen. Dazu aber später umfangreiche  
144 Information von meiner Seite.

145 Ich darf jetzt an dieser Stelle an meinen Kollegen Jürgen Faè übergeben,  
146 der Ihnen unsere Finanzkennzahlen erläutern wird.

147

148 Vielen Dank.

149

150 Sehr geehrte Damen und Herren,

151 ich möchte Sie jetzt in Kürze durch die wichtigsten Kennzahlen des  
152 Konzernabschlusses der MAGNAT führen. Sie können die referierten  
153 Daten auch hinter mir in der Präsentation mitverfolgen.

154

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

155 Im Geschäftsjahr 2008/2009 erwirtschaftete der MAGNAT Konzern ein  
156 Ergebnis vor Steuern und Zinsen in Höhe von EUR 2,7 Mio..  
157 Wesentliche Ertragskomponenten in diesem Geschäftsjahr waren der  
158 Verkauf und die Zwischengewinnrealisierung im Projekt Peremogi, die  
159 Rückabwicklung des Verkaufs Chmelnitzky und die positive  
160 Entwicklung unseres Türkei Investments, des YKB Portfolios.  
161 Die Vermietungen von Vorratsimmobilien aus dem Deutschlandportfolio  
162 trugen mit EUR 1,5 Mio. zum Ergebnis bei. Als erfreulich sind hierbei  
163 das Greifen der Sanierungsmaßnahmen und der damit einhergehende  
164 Anstieg der Vermietungen zu vermerken. Diese zum Teil nicht  
165 aktivierbaren Sanierungsmaßnahmen erklären auch den  
166 überproportionalen Anstieg der betrieblichen Aufwendungen und das  
167 damit um EUR 0,5 Mio. unter dem Vorjahr liegenden Ergebnis des  
168 abgelaufenen Geschäftsjahres.  
169 Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften in  
170 Höhe von EUR 4,7 Mio. beinhaltet die gemeldete, rechtliche  
171 Neustrukturierung der beiden ukrainischen Investments Koncha Zaspá  
172 und Alexander.  
173  
174 Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen betrug im  
175 abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 2,7 Mio.. Wesentliche  
176 Ergebniseinflüsse waren die Entwicklung des YKB Portfolios mit einem  
177 Ergebnis von EUR 3,4 Mio.. Des Weiteren ist ein Ertrag aus der  
178 teilweisen Veräußerung des Projektes „Peremogi Prospekt 67“ im  
179 Rahmen der Umsetzung des gemeldeten Forward- Sales in Höhe von  
180 EUR 4,8 Mio. enthalten. Die Gesellschaft erzielte hier eine Realisierung

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

181 der Wertsteigerung des Investments durch die Vermittlung der Anteile  
182 des lokalen Partners an eine internationale Immobiliengruppe. Ein  
183 weiterer, wesentlicher Einfluss war die Anfang Oktober gemeldete,  
184 schmerzliche Rückabwicklung des Verkaufs des Projekts Chmelnitzky  
185 mit einem negativen Ergebniseffekt von EUR -3,0 Mio..  
186  
187 Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode EUR -9,2 Mio.. Dies  
188 beinhaltet EUR 0,7 Mio. realisierte Erträge aus Finanzderivaten sowie die  
189 bereits erwähnte Wertberichtigung im Zusammenhang mit den  
190 ukrainischen Investments in Höhe von EUR -6,3 Mio..  
191  
192 Das Konzernergebnis nach Steuern der MAGNAT im Geschäftsjahr  
193 2008/2009 beträgt demnach EUR -6,5 Mio., wobei EUR -6,2 Mio. auf die  
194 Anteilseigner des Mutterunternehmens entfielen.  
195  
196  
197 Lassen Sie mich an dieser Stelle nun einen Blick auf die wesentlichen  
198 Positionen der Konzern Bilanz werfen. Die langfristigen Vermögenswerte  
199 der Gesellschaft erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 66,2 Mio..  
200 Dies resultierte aus den Erhöhungen der Beteiligungsansätze an den  
201 Projekten YKB und Peremogi. Im Projekt YKB kam es zu einer weiteren,  
202 durch die Konsortialpartner vertraglich vereinbarten, aliquoten  
203 Kapitalzufuhr im August 2008 in Höhe von EUR 7,0 Mio..  
204  
205 Die kurzfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft blieben im  
206 Berichtszeitraum mit EUR 84,1 Mio. nahezu konstant. Es freut uns in



**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

207 diesem Zusammenhang, dass hier trotz der schwierigen Wirtschaftslage  
208 im Berichtszeitraum lediglich Wertminderungen in Höhe von EUR 0,8  
209 Mio. vorgenommen werden mussten.

210

211 Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
212 MAGNAT verfügt im Vergleich mit anderen Immobilienunternehmen  
213 über eine überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung. Das  
214 Konzerneigenkapital der MAGNAT inkl. Minderheitenanteile beträgt  
215 zum Stichtag 31. März 2009 EUR 94,6 Mio.. MAGNAT verfügt damit  
216 über eine solide Eigenkapitalquote in Höhe von 62,9 %.

217

218 Die langfristigen Schulden der Gesellschaft nahmen im Berichtszeitraum  
219 auf EUR 46,0 Mio. zu. Dies resultiert aus der Refinanzierung der Projekte  
220 Eberswalde und Rostock im Juni 2008. Die kurzfristigen Schulden  
221 reduzierten sich aufgrund dieser Refinanzierungen auf EUR 9,7 Mio.. Die  
222 Fälligkeiten der Finanzschulden zum 31. März 2009 befanden sich im  
223 Wesentlichen in den Geschäftsjahren 2010/2011 sowie 2012/2013. Nicht  
224 unerwähnt möchte ich in diesem Zusammenhang lassen, dass im Juni  
225 2009 EUR 12,9 Mio. der in 2010 fälligen Finanzschulden auf das Jahr  
226 2014 verlängert werden konnten.

227

228 Die Bilanzsumme zum 31. März 2009 erhöhte sich auf EUR 150,4 Mio..

229

230 Abschließend nun noch ein kurzer Blick auf unsere Cash Flow

231 Entwicklung. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug im  
232 abgelaufenen Geschäftsjahr EUR -1,2 Mio..

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

233 Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR -14,0 Mio.  
234 zeigt die Auswirkungen rund um den Verkauf des MAGNAT Anteils an  
235 dem Projekt Peremogi sowie die Gewährung von Darlehen an  
236 Tochterunternehmen in Höhe von EUR 9,0 Mio..

237 Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 18,1  
238 Mio. entstand durch die Refinanzierung und die gleichzeitige Erhöhung  
239 der Finanzierungen für einen Teil des Deutschland Portfolios sowie die  
240 Aufnahme eines Mezzanin Darlehens in Höhe von EUR 6,5 Mio. und  
241 eines Bridge Loans in Höhe von EUR 3,5 Mio..

242

243 Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhten sich  
244 dementsprechend um EUR 2,8 Mio. auf EUR 7,6 Mio..

245

246 Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und  
247 Herren,

248 Nach dieser Erläuterung des Konzernabschlusses möchte ich jetzt wieder  
249 das Wort an meinen Kollegen Jan Oliver Rüster übergeben und bedanke  
250 mich für Ihre Aufmerksamkeit.

251

252 Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

253 lassen Sie mich nun auf eine der wichtigsten Maßnahmen, ja vielleicht  
254 sogar auf die wichtigste strategische Maßnahme seit Bestehen der  
255 MAGNAT zu sprechen kommen.

256

257 Anfang September 2009 haben wir bekannt gegeben, dass wir unseren  
258 bisherigen Asset Manager R-QUADRAT Immobilien GmbH integrieren

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

259 werden. Die MAGNAT möchte sich damit zu einem integrierten  
260 Immobilienkonzern weiterentwickeln.  
261 Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der MAGNAT haben  
262 beschlossen, Ihnen sehr geehrte Damen und Herren, diese für uns alle so  
263 wichtige Entscheidung heute zur Abstimmung vorzulegen. Des Weiteren  
264 haben wir alle Anstrengungen unternommen, die Integration der R-  
265 QUADRAT so transparent wie nur möglich zu gestalten. Sowohl auf  
266 unserer Homepage, in unseren Geschäftsräumen aber auch heute hier in  
267 der Hauptversammlung liegen alle Unterlagen zu Ihrer Einsicht vorne  
268 aus. Ich möchte nicht unerwähnt lassen, dass auch unsere Einladung zu  
269 dieser HV umfangreich und informativ gestaltet wurde.

270

271 Kurz gesagt: Mehr Transparenz und aktive Kommunikation geht nicht!

272

273 Bevor ich auf die inhaltlichen Argumente zu sprechen komme, möchte  
274 ich Ihnen in aller Kürze den Prozess der Transaktion transparent  
275 darstellen.

276

277 Basis für die Intergration der R-QUADRAT Immobilien Gruppe in die  
278 MAGNAT war eine umfangreiche rechtliche und wirtschaftliche Due  
279 Diligence. In der rechtlichen Due Diligence wurden wir von einer  
280 österreichischen und einer deutschen Rechtsanwaltskanzlei unterstützt,  
281 die wirtschaftliche Due Diligence wurde von einer deutschen  
282 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt. Die Geschäftsführung der  
283 MAGNAT hat auf Basis dieser Unterlagen und nach kritischer  
284 Durchsicht die Bewertung für die R-QUADRAT Gruppe ermittelt. Dem

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

285 Aufsichtsrat der MAGNAT fiel in diesem Prozess eine wichtige Aufgabe  
286 zu. Neben der grundsätzlichen Einbindung über die Zielsetzungen der  
287 Transaktion, nahm der Aufsichtsrat eine wichtige beratende Rolle in der  
288 kritischen Durchsicht der Due Diligence Ergebnisse und des  
289 Vertragswerkes sowie letztendlich in der Verhandlung der Bewertung der  
290 R-QUADRAT Gruppe ein.

291 Die relevante und notwendige Dokumentation wurde in der Folge über  
292 die Einladung zur Hauptversammlung und auf unserer  
293 Unternehmenshomepage sowie in unseren Geschäftsräumen allen  
294 interessierten Parteien zugänglich gemacht. Auch hier zur  
295 Hauptversammlung liegt die Dokumentation – wie bereits erwähnt –  
296 vollständig aus. Zu guter Letzt ist festzuhalten, dass das Amtsgericht  
297 Frankfurt die renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Warth &  
298 Klein mit der Sacheinlagenprüfung beauftragt hat. Der von Warth &  
299 Klein erstellte Sacheinlagenprüfbericht wurde der Gesellschaft  
300 übermittelt und liegt für Sie heute zur Einsicht aus.

301

302 Ich möchte mir an dieser Stelle erlauben, auch auf Bewertungsthemen  
303 einzugehen:

304 Zum Wert der Sacheinlage: Der Wert der Sacheinlage wurde über das  
305 Ertragswertverfahren ermittelt. Dabei handelt es sich um ein gängiges  
306 und häufig angewandtes Bewertungsverfahren.

307 Wir gehen hier also keinen Sonderweg. Wir konnten eine sehr  
308 konservative Bewertung, die unter dem unteren Ende der berechneten  
309 Spanne liegt, im Interesse unserer Aktionäre durchsetzen. Dass wir mit  
310 dem verhandelten Kaufpreis sehr gut liegen, bestätigen uns im Übrigen

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

311 mehrere Analysten und zahlreiche versierte Aktionäre. Mit unserem  
312 Verhandlungsergebnis sind wir aus MAGNAT-Sicht im Sinne unserer  
313 Aktionäre sehr zufrieden.  
314  
315 Bitte lassen Sie mich auch auf den Ausgabebetrag zu sprechen kommen.  
316 Die 3,44 Euro je Aktie als Ausgabebetrag für die neuen Aktien sind keine  
317 zufällige Größe. Sie entsprechen – in Anlehnung an das  
318 Wertpapierübernahmegesetz und in Anlehnung an die neue Regelung  
319 des §33a des Aktiengesetzes – dem gewichteten inländischen  
320 durchschnittlichen Börsenkurs der letzten drei Monate vor der  
321 Veröffentlichung des Beschlusses, das Asset Management zu  
322 internalisieren.  
323 Wir nehmen hier also nicht irgendeinen Betrag, sondern den Betrag, der  
324 transparent durch Angebot und Nachfrage in der Aktie an der Börse  
325 zustande gekommen ist. Dies ist eine transparente, aber wichtiger noch,  
326 eine objektivierete Vorgehensweise.  
327 Wir sind uns sehr wohl bewusst, dass diese Maßnahme von manchen  
328 Aktionären durchaus kritisch betrachtet wird. Wir verwerfen diese  
329 Bedenken nicht leichtfertig. Ich darf Ihnen versichern: Das Gegenteil ist  
330 der Fall! Es wäre uns allen, die wir selber auch Aktien der MAGNAT im  
331 Depot haben, nur recht, wenn unser Kurs auf einem anderen Niveau wäre.  
332  
333 Die Welt hat sich aber in den letzten Monaten verändert und es ist unsere  
334 Aufgabe, die MAGNAT fit für die Zukunft zu machen.  
335  
336

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

337 Lassen Sie mich in aller Kürze erklären, warum wir heute um Ihre  
338 Stimmen für diese so wichtige Entscheidung werben.  
339 Für die Integration sprechen mehrere Gründe:  
340 Erstens, die optimierte Transparenz. Die Integration führt zu klaren  
341 Strukturen und zu gesteigerter Kosten- und Leistungstransparenz.  
342 Zweitens: Profitables Wachstum. Die R-QUADRAT ist am Drittmarkt als  
343 Asset Manager tätig, was für die MAGNAT einen wesentlichen  
344 Wachstumsschritt darstellt, die Erträge erhöht und deren Volatilität senkt.  
345 Drittens: Wir erschließen mit der Integration der profitablen R-  
346 QUADRAT zusätzliche Liquidität.  
347 Viertens: Wir entwickeln uns zu einem integrierten Immobilien-Konzern  
348 und machen uns damit auf dem Aktienmarkt zu einem interessanten  
349 Investment.  
350 Fünftens: Die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft führt in der  
351 jetzigen Unternehmensphase vor allem zu einer deutlich verbesserten  
352 Corporate Governance. Dieser Schritt macht aber nicht nur aus operativer  
353 Sicht Sinn, wir greifen damit auch die Anregungen der Deutschen  
354 Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) auf, die in den letzten  
355 Hauptversammlungen unsere nicht optimale Unternehmensstruktur mit  
356 einem bisher externen Asset Management bemängelt hatte.  
357  
358 Nicht vergessen werden darf in diesem Zusammenhang, dass durch die  
359 jahrelange Zusammenarbeit mit der R-QUADRAT die Basis für eine  
360 schnelle und reibungslose Integration bereits geschaffen ist. Insgesamt  
361 sind wir davon überzeugt, dass wir damit die Grundlage für einen  
362 nachhaltigen Mehrwert für unsere Aktionäre legen.

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

363

364 Deshalb bitten wir Sie als Eigentümer dieses Unternehmens heute um  
365 Ihre Zustimmung!

366

367 Sehr geehrte Damen und Herren,

368 wir sind überzeugt, dass die Internalisierung des Asset Managements in

369 Verbindung mit der Umwandlung der MAGNAT in eine

370 Aktiengesellschaft für unsere Altaktionäre eine wertschaffende und

371 nachhaltige Maßnahme darstellt. Jene Umwandlung in eine

372 Aktiengesellschaft, über die im Laufe der heutigen Hauptversammlung

373 im Rahmen des Tagesordnungspunktes 9 ebenfalls abgestimmt werden

374 soll. Hier gilt festzuhalten:

375 Aus der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.

376 Kommanditgesellschaft auf Aktien soll kurz die MAGNAT Real Estate

377 AG werden. Durch die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft scheidet

378 die MAGNAT Management GmbH als persönlich haftender

379 Komplementär aus der Gesellschaft aus, die Vorstände der Gesellschaft

380 werden jedoch unverändert ich selber und Herr Faè sein, der Aufsichtsrat

381 wird aus sechs Mitgliedern bestehen. Ab dem Zeitpunkt der Eintragung

382 des Formenwechsels werden Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und

383 Aktionäre, automatisch zu Aktionären der MAGNAT Real Estate AG,

384 natürlich mit den zum Zeitpunkt der Eintragung gleichen

385 Beteiligungsverhältnissen. Die Eintragung wird auf Grundlage des

386 geplanten Börsenzulassungsprospekts auf Basis der geprüften

387 Jahresabschlusszahlen zum 31. März 2010 erfolgen. Das Jahr 2010 wird

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

388 also zum Jahr in dem aus unserer MAGNAT die MAGNAT Real Estate  
389 AG wird!

390

391 Deshalb bitten wir Sie als Eigentümer dieses Unternehmens heute um  
392 Ihre Zustimmung für diese so wichtige Weichenstellung!

393

394 Damit komme ich nun zur Entwicklung unseres Aktienkurses. Eines ist  
395 ganz klar: Die Kursentwicklung war nicht erfreulich. Wir bewegen uns  
396 zwar auf Augenhöhe mit unserer Benchmark, dem GPRA 250 Index, das  
397 genügt unseren Ansprüchen aber natürlich nicht.

398 Unser Ziel ist es, diesen Index deutlich zu schlagen!

399 In Folge der wirtschaftlichen Turbulenzen stellte sich auf Investorensseite  
400 schlagartig eine Risikoaversion ein. Kapital wurde aus den Portfolios  
401 genommen und Immobilienaktien bleiben bis auf den heutigen Tag  
402 immer noch bei vielen Investoren ein Risikoinvestment. Wir haben die  
403 Situation erkannt und uns darauf fokussiert, unsere Kommunikation mit  
404 maximaler Transparenz aktiv zu gestalten. Ich bin überzeugt, dass unsere  
405 Pflichtkommunikation allen Transparenzanforderungen mehr als gerecht  
406 wird.

407

408 Wenn Sie unseren neuen Geschäftsbericht bereits einsehen konnten,  
409 werden Sie sehen, dass wir im Vergleich zum Vorjahr erneut ein höheres  
410 Informations- und Transparenzlevel erreicht haben. Diesen Weg gehen  
411 wir konsequent weiter.

412



**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

413 Zum Thema Roadshows und Konferenzen, hatten wir den Entschluss  
414 gefasst, uns aus Kostengründen auf die wesentlichen Veranstaltungen zu  
415 konzentrieren und mehr Zeit in Einzelgesprächen mit unseren Investoren  
416 zu verbringen. Auch im Nachhinein betrachtet war das insgesamt der  
417 richtige Schritt.

418

419 Nachdem nun das schlimmste in der Finanzwelt hinter uns zu liegen  
420 scheint und wir mit Ihrer Unterstützung in Bälde unsere  
421 Umstrukturierung umgesetzt haben, werden wir für das Jahr 2010 unsere  
422 Aktivitäten im IR-Bereich in Form von Roadshows deutlich erhöhen, da  
423 mittlerweile mancher Investor zumindest wieder zuhört, beziehungsweise  
424 Gesprächstermine einräumt. Dies war Beides bis vor Kurzem nicht der  
425 Fall.

426

427 Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
428 ich möchte nun zum Ausblick kommen. Zahlreiche Prognosen  
429 verschiedener Wirtschaftsforschungsinstitute, die nach einem massiven  
430 Rückgang der Wirtschaftsleistung für die kommenden Jahre wieder  
431 Wachstum unterstellen, bedeuten nicht, dass die Wirtschaft wieder in  
432 Ordnung ist. Die Herausforderungen sind gewaltig. Zu Beginn meine  
433 Rede habe ich angedeutet, dass Finanzierungen wieder etwas leichter zu  
434 bekommen sind. Was aber im Finanzierungsmarkt passieren wird, wenn  
435 die Staatengemeinschaft beschließt, dass Finanzinstitute eine höhere  
436 Eigenkapitalquote einbringen müssen, wird von uns sehr genau analysiert  
437 werden müssen.

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

438

439 **ABER:** wir sind gestärkt durch die Maßnahmen, die wir auf den Weg  
440 gebracht haben beziehungsweise heute auf den Weg bringen werden und  
441 wir blicken sehr entschlossen nach Vorne. Die MAGNAT hat ein solides  
442 Fundament und wird als integrierter Immobilienkonzern eine deutlich  
443 klarere Ausrichtung bekommen. Wir befreien uns von alten Fesseln und  
444 sind von unserem Können, unseren Potentialen und unseren Chancen  
445 überzeugt und setzen unseren eingeschlagenen Weg mit Kraft und  
446 Entschlossenheit fort.

447 Wir haben und werden die Krise als Chance nutzen und zwar im Sinne  
448 einer nachhaltigen Weiterentwicklung und Wertsteigerung unseres  
449 Unternehmens und insbesondere im Sinne unserer Aktionäre, denen die  
450 MAGNAT schließlich gehört.

451 Last but not least möchte ich mich bei unserer Mannschaft bedanken, die  
452 mit unermüdlicher Kraft dazu beigetragen hat, die MAGNAT sicher  
453 durch die Krise zu führen. Mein besonderer Dank gilt auch dem  
454 Aufsichtsrat für die besonders vertrauensvolle und konstruktive  
455 Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

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

458 Vielen Dank.

459

460

461

**Rede von Jan Oliver Rüster, CEO und Jürgen Georg Faè, CFO zur  
Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.  
KGaA am 29.10.2009 - 09 Uhr Frankfurt**

**SPERRFRIST: 29.10.2009, 09.00 Uhr**

**Es gilt das gesprochene Wort!**

462 Disclaimer

463 *Dieses Dokument enthält zukunftsbezogene Erklärungen und*  
464 *Informationen. Solche Erklärungen basieren auf unseren aktuellen*  
465 *Erwartungen und gewissen Vermutungen und können gewisse Risiken*  
466 *und Unsicherheiten in sich bergen.*

467 *Eine Reihe von Faktoren, von denen viele außerhalb des*  
468 *Einflussbereiches der MAGNAT liegen, bestimmen deren operative*  
469 *Tätigkeit, Erfolg, Geschäftsstrategie und Ergebnisse und können zu*  
470 *wesentlichen Abweichungen bei den Ergebnissen, Erfolgen oder*  
471 *Zielerreichung der MAGNAT führen.*

472 *Sollte eines oder sollten mehrere Risiken oder Ungewissheiten eintreten,*  
473 *oder sollten zugrunde liegende Annahmen sich als unrichtig erweisen,*  
474 *können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl in negativer als auch in*  
475 *positiver Richtung von dem abweichen, was MAGNAT erwartet, anstrebt,*  
476 *beabsichtigt, plant, angenommen, vorhergesagt oder geschätzt hat.*

477 *MAGNAT beabsichtigt nicht und verpflichtet sich auch nicht, die*  
478 *zukunftsbezogenen Erklärungen angesichts neuer Entwicklungen, die von*  
479 *den erwarteten abweichen, zu aktualisieren oder zu korrigieren.*