

Investoren Präsentation
Okt. 2005



Agenda

- **Vorstellung der Vivacon AG**
- Wohnungsprivatisierung im Erbbaurecht
- Philippe Starck Designer Apartments
- Management von Wohnungsportfolios
- Finanzen

Unternehmensübersicht

vivacon AG

Wohnungsprivatisierung im Erbbauerecht



- **Kerngeschäft**
Wohnungsprivatisierung im Erbbauerecht und Vertrieb für Dritte

Philippe Starck Designer Appartements



- **High End**
Errichtung und Vertrieb von Designer Appartements von Philippe Starck

Asset-Management



- **Werttreiber**
Portfolio Management für institutionelle Investoren

- Vivacon ist ein Spezialist im deutschen Markt für Wohnungsprivatisierung, vornehmlich im Bereich Denkmalschutzobjekte
- Seit dem zweiten Halbjahr 2004 ist die Gesellschaft auch im Portfoliohandel aktiv
- Die Gesellschaft wurde 1997 gegründet und ging 2001 an die Börse. Seit 2004 ist Vivacon Mitglied im SDAX
- Seit seiner Gründung wuchs das Unternehmen stets profitabel und mit deutlichen zweistelligen Wachstumsraten. Die Gründer der Gesellschaft sind weiterhin die Hauptaktionäre und weiterhin im Vorstand und Aufsichtsrat aktiv

Daten und Fakten zum Unternehmen

Daten:

Sitz der Gesellschaft:	Köln
1997	Gründung der Vivacon AG
21.12.2001	Börsengang, Amtlicher Handel
20.12.2004	Notierung im SDAX
Mitarbeiter	52

Zahlen:

Verkaufte Wohneinheiten 2004:	1.887 Wohnungen
Verkaufte Wohneinheiten 2003:	596 Wohnungen
Verkaufte Wohneinheiten seit 1997:	6200 Wohnungen

Eigenkapital Q2 2005:	72 Mio. €
Unternehmenswert ca.:	480 Mio. €

Geplantes Investitionsvolumen für 2005 bis 2008:	2 Mrd. €
--------------------------------------------------	----------

Umsatzentwicklung (Mio. EUR)

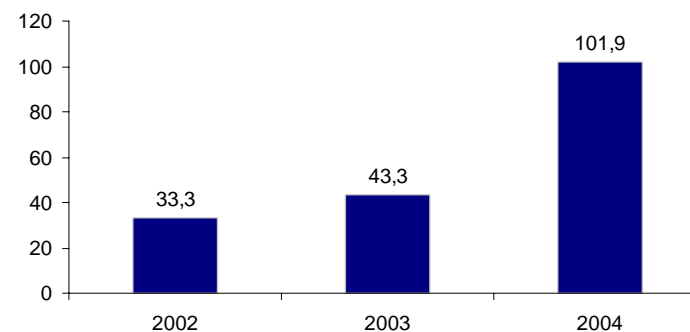
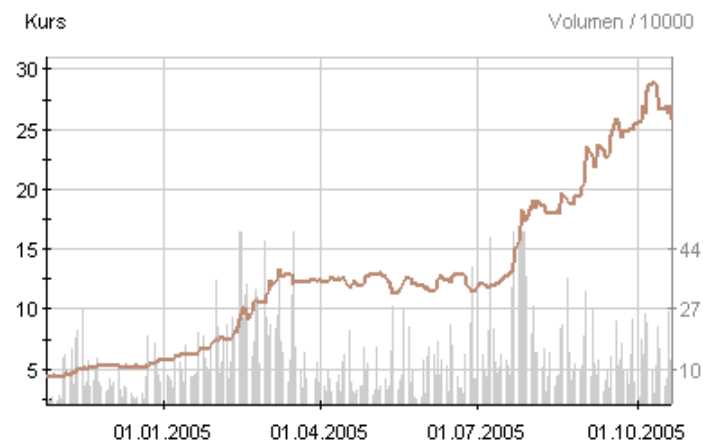


Chart von 24.10.2004 bis 24.10.2005



Agenda

- Vorstellung der Vivacon AG
- **Wohnungsprivatisierung im Erbbaurecht**
- Management von Wohnungsportfolios
- Philippe Starck Designer Apartments
- Finanzen

Kerngeschäft - Wohnungsprivatisierung

Erwerb von Wohneinheiten



Verkauf im Erbbaurecht



Sanierung durch Generalunternehmer



- Vivacon erwirbt überwiegend vermietete Wohnkomplexe,
- trennt Gebäude von Grund und Boden durch die notarielle Bestellung eines Erbbaurechts,
- Teilt Gebäude in Eigentumswohnungen auf und
- Verkauft die Wohnungen einzeln über Vertriebspartner an Privatpersonen → Entsprechend kein Bestandsaufbau von Gebäuden
- Wenn nötig werden die Einheiten von einem externen Generalübernehmer saniert
- Vivacon AG bleibt Grundstückseigentümer. Die Erwerber zahlen Erbbauzinsen für die Grundstücksüberlassung an die Vivacon AG
- Vivacon hat zur Zeit ca. 4.000 Erbbaugrundstücke mit Erbbauzinszahlungen von ca. EUR 2,9 p.a. im Bestand (Stand 1.1.2006)

Ausgewählte Referenz Objekte

Arkadien, Wesel



Einheiten 74
 Volumen 9 Mio. €
 Platzierung 03/04

Belgische Häuser, Köln



Einheiten 56
 Volumen 9,5 Mio. €
 Platzierung 10/03

Hochfortenhaus, Köln



Einheiten 50
 Volumen 13 Mio. €
 Platzierung 07/03

Hardtberger Gärten, Königstein



Einheiten 66
 Volumen 15 Mio. €
 Platzierung 10/04

Villa St. Gertraud, Berlin



Einheiten 105
 Volumen 21 Mio. €
 Platzierung 02/04

Grand Living, Bad Nauheim



Einheiten 121
 Volumen 24 Mio. €
 Platzierung 02/03

Kreuzkampe, Hannover



Einheiten 741
 Volumen 58 Mio. €
 Platzierung 08/01

Grazer Damm, Berlin



Einheiten 1523
 Volumen 67 Mio. €
 Platzierung 10/04

Agenda

- Vorstellung der Vivacon AG
- Wohnungsprivatisierung im Erbbaurecht
- **Philippe Starck Designer Apartments**
- Management von Wohnungsportfolios
- Finanzen

Philippe Starck Designer Apartments

vivacon AG



New York: 260 Apartments



London: 40 Apartments



Miami: 300 Apartments



Sydney: 77 Apartments

- Philippe Starck ist einer der kommerziell erfolgreichsten Designer weltweit und vermarktet seinen Namen effizient als Marke
- YOO Holding Ltd. Kommerzialisiert bereits seit 1999 Philippe Starck Design in Bauobjekten und ist in London, Miami, Hong Kong, Melbourne, etc. mit einem Projektvolumen von über 2 Mrd US-\$ tätig
- 2003 hat die Vivacon AG mit der YOO Holdings Ltd. Die YOO Deutschland GmbH als Joint Venture (50/50)
- YOO Deutschland besitzt die deutschlandweite Exklusivlizenz für die Realisation und Vermarktung von Philippe Starck Wohnimmobilien
- Potentielle Standorte: Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München
- Projektvolumen: 30 - 50 Mio. EUR (geplant: min. 1 Projekt pro Jahr)

Erstes deutsches Philippe Starck Immobilien Projekt

Dalmankai in der Hafen-City, Hamburg



Standort in der Hafen-City Hamburg



Außenansicht



Innenansicht

- Projektstatus: Vertriebsstart im Sept 2005
- Konzeption: Neubau luxuriöser Loft Wohnungen
- Anzahl der Wohneinheiten: 63
- Durchschnittspreis pro m²: ca. 5.500 – 7.500 EUR/ m²
- Wohnfläche: ca. 7.500 m²
- Verkaufsvolumen: ca. EUR 39.500.000

Agenda

- Vorstellung Vivacon AG
- Wohnungsprivatisierung im Erbbaurecht
- Philippe Starck Designer Apartments
- **Management von Wohnungsportfolios**
- Finanzen

Wohnungsbestände in Deutschland

Aufteilung der Wohnungsbestände

Wohneinheiten

Non-profit Eigentümer

Kommunale Wohnungsverbände	2.744.000	8%
Wohnungsgenossenschaften	2.288.000	7%
Staatliche Wohnungsverbände	390.000	1%
Kirchen	137.000	0%
gesamt	5.559.000	17%

Institutionelle Investoren

Private Immobiliengesellschaften	2.597.000	8%
Immobilientöchter von Industriekonzerne	1.613.000	5%
gesamt	4.210.000	13%

Private Investoren

private Grundbesitzer	10.386.000	31%
Untervermieter	3.405.000	10%
gesamt	13.791.000	42%

Eigennutzer

in Ein- oder Zweifamilienhäusern	12.249.000	37%
in Mehrfamilienhäusern	2.881.000	9%
gesamt	15.130.000	46%

Gesamter Wohnungsbestand	38.690.000	100%
---------------------------------	-------------------	-------------

wahrscheinliche Verkäufer

Gründe für andauernden Immobilien-Käufermarkt

- Der überproportionale Anteil der non-profit Organisationen und der Immobilientöchter der Industriekonzerne erklärt den großen Unterschied zwischen den Eigentumsquoten in Deutschland (46%) und den anderen westeuropäischen Märkten (>65%)
- Staatliche Wohnungsgesellschaften werden vermehrt an private Investoren verkauft, um die Finanzierungslücken der öffentlichen Hand auszugleichen.
- Konzerne sind unter Druck der Kapitalkonzentration auf ihr Kern-Aktivitäten und verkaufen ihre Immobilientöchter, bzw. Arbeitnehmerwohnungen (E.ON, ThyssenKrupp, RWE, etc.)
- Während bereits ca. 24 Mrd. EUR von Opportunityfonds investiert wurden, können weitere 7 Mio. Einheiten mit einem Marktwert von > 300 Mrd. EUR (Durchschnittspreis 45.000 pro Einheit) in den Markt gelangen, wenn der öffentliche Sektor und die Industriekonzerne sich nach englischem Vorbild von ihren Wohnungsbeständen trennen

Quelle: Statistisches Bundesamt, GdW 2004

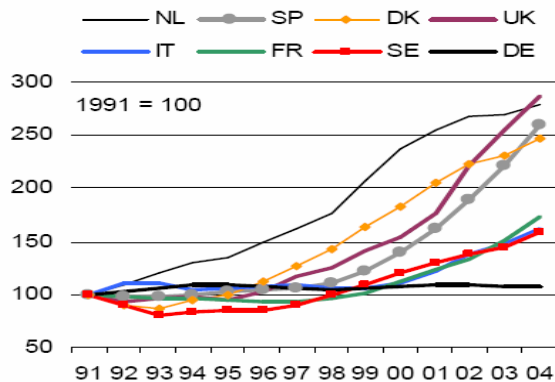
Das Investoreninteresse für den deutschen Immobilienmarkt ist groß

Status	Datum	Käufer	Verkäufer	Einheiten	Transaktionsvolumen	Ø Preis pro Einheit
closed	Jan 01	TerraFirma	Eisenbahnerwohnungen	64.000	3.800.000.000 €	59.375 €
closed	Dez 03	Babcock & Brown	DAL	6.000	<i>269.032.258 €</i>	
closed	Jan 04	KGAL Leasing	Viterra	27.000	550.000.000 €	20.370 €
closed	Mai 04	Cerberus Whitehall	GSW	66.000	2.105.000.000 €	31.894 €
closed	Jul 04	Fortress	GAGFAH	82.000	3.700.000.000 €	45.122 €
closed	Sep 04	Wohnprojekt	Mira	2.700	<i>121.064.516 €</i>	
closed	Sep 04	Häusser Bau	Mira	1.500	<i>67.258.065 €</i>	
closed	Sep 04	Cerberus	Degewo	2.650	<i>118.822.581 €</i>	
closed	Dez 04	Morgan Stanley / Corpus	Thyssen Krupp	48.000	2.100.000.000 €	43.750 €
closed	Dez 04	Blackstone Group	WCM	31.000	1.390.000.000 €	44.839 €
closed	Dez 04	Cerberus Whitehall	Deutsche Bank	7.500	<i>336.290.323 €</i>	
closed	Dez 04	TerraFirma	RWE	4.500	225.000.000 €	50.000 €
closed	Dez 04	Babcock & Brown	DAL	13.500	<i>605.322.581 €</i>	
closed	Mar 05	Oaktree	GEHAG	21.000	1.000.000.000 €	47.619 €
closed	Mar 05	GE Real Estate Germany	HPE	4.400	190.000.000 €	43.182 €
closed	Mai 05	TerraFirma	Viterra	138.000	7.000.000.000 €	50.725 €
closed	Jul 05	Fortress	NILEG	27.000	1.500.000.000 €	55.556 €
pending	Jul 05	N/A	Woba Dresden	47.000	<i>2.107.419.355 €</i>	
				621.280	28.108.661.290 €	44.839 €

kursiv = Schätzung

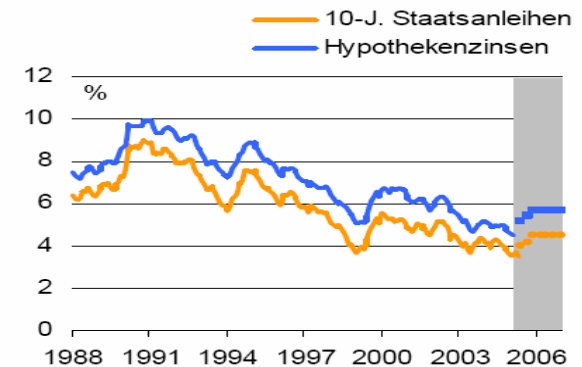
Entwicklung und Trends im Immobilienmarkt

Immobilienpreise Europa



Quelle: DB Research

Zinsentwicklung



Quelle: DB Research

- In Deutschland liegen die Preise heute nur unwesentlich über dem Niveau von 1991 während in den meisten anderen europäischen Ländern die Hauspreise deutlich zulegen.
- Das Risiko von kräftigen Preiskorrekturen in Spanien, Frankreich oder UK ist zuletzt deutlich gestiegen. Die Alternativen auf den europäischen Wohnimmobilienmärkten sind also derzeit begrenzt.
- Bei rückgängigen Zinsniveau sind Immobilien in Deutschland heute günstiger als 1990.

Management von Wohnungsbeständen für institutionelle Investoren

Aufbau der Investment-Partnerschaft

- Kapitalstruktur: 95% Eigenkapital gestellt vom Pensionfonds
5% Eigenkapital gestellt von Vivacon
- Rechtsstatus: zur Zeit ist keine Gesellschaftsgründung vorgesehen, sondern eine Zusammenarbeit je Objekt
- Investmentboard: 2 Vivacon- und 2 Pensionsfondsdelegierte
- Investitionsziel: EUR 2 Mrd. über 2 bis 3 Jahre
- Kapitalstruktur: 25% Eigenkapital / 75% Fremdkapital
- Gebührenstruktur: 1,0% Managementgebühr p.a. auf das gesamte investierte Kapital
1,0% Investmentgebühr auf das gesamte investierte Kapital
0,5% exit fees über gesamten Verkaufserlös
- Promote Structure: $\leq 10\%$ IRR = pro rata Gewinnbeteiligung (= 5%)
 $> 10\%$ IRR = 20% Pauschalgewinnbeteiligung (= 4 x equity)

Investment Ansatz

- Investment Focus: - Mehrfamilien-Appartement Komplexe
- Westdeutsche Ballungszentren
- hohe Vermietungsstände / stabile cash-flows
- zufriedenstellende Bausubstanz
- Akquisitionsstrategie: - direkte Akquisition vom Eigentümer
- Vermeidung von Bieterwettbewerben wenn möglich
- mehrere Einzelinvestments zum Aufbau des gewünschten Portfolios
- Haltedauer: - 5-7 Jahre in Abhängigkeit der Marktsituation
- Ausstieg: - Blockverkauf oder IPO via REIT Struktur
- die Privatisierung ist kein zentraler Aspekt des Konzepts

Beispielsszenario

Vereinfachtes Beispiel einer Portfolioinvestition im Rahmen einer Partnerschaft

Kapitalstruktur (Mio. EUR)	Jahr	1	2	3	4	5	Gesamt
Vivacon Eigenkapital	10 €	Investment	800 €				
Partner Eigenkapital	190 €	Veräußerung				1.000 €	
Gesamt Eigenkapital	200 €	Investmentgebühren	8 €				8 €
		Managementgebühren	8 €	8 €	8 €	8 €	40 €
Fremdkapital	600 €	Ausstiegsgebühren				5 €	5 €
		Gewinnbeteiligung				28 €	28 €
Gesamtkapital	800 €	Total Vivacon Erlöse	16 €	8 €	8 €	8 €	41 €

Vereinfachtes Beispiel, nur zu Darstellungszwecken

- Sehr hohe Rendite und schnelle Rückzahlung des Vivacon Eigenkapitals, Vermeidung von Verschuldung
- Sehr geringes Risiko für die Vivacon, da das Hauptrisiko vom Pensionsfonds getragen wird
- Sehr stabile cash-flows aus Managementgebühren und gute Übersicht über zukünftige Erlöse
- Teilnahme an der langfristigen Wertsteigerung und verbesserter Zugang zu großen Transaktionen
- Der geringe Kapitaleinsatz lässt für die Vivacon Spielraum für zusätzliches Geschäftsvolumen in diesem Modell
- Bei geringeren Umsatz wird eine wesentlich höhere Gewinn-Marge erzielt.

Erste Transaktion

Erstes Investment in Nordrhein Westfalen

Kapitalstruktur	(EUR '000)
Vivacon EK	1.125 €
Partner EK	21.375 €
Total EK	22.500 €
Total FK	67.500 €
Total Capital	90.000 €

Verteilung der Liegenschaften in NRW



Beispielhafte Ansicht



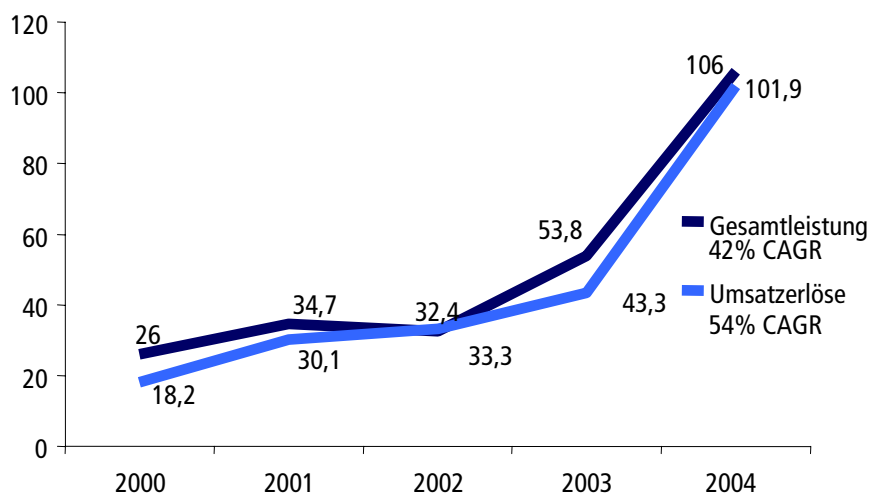
- Maple Leaf One GmbH & Co. KG erwarb ein Portfolio mit 2.025 Wohneinheiten von der Grundrendite Liegenschaften & Co. Wohnbauten KG
- Das Portfolio besteht aus 265 Häusern Köln, Oberhausen, Essen, Duisburg, Düsseldorf, Saarbrücken, Bonn and Hamburg.
- Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 110.100 qm.

Agenda

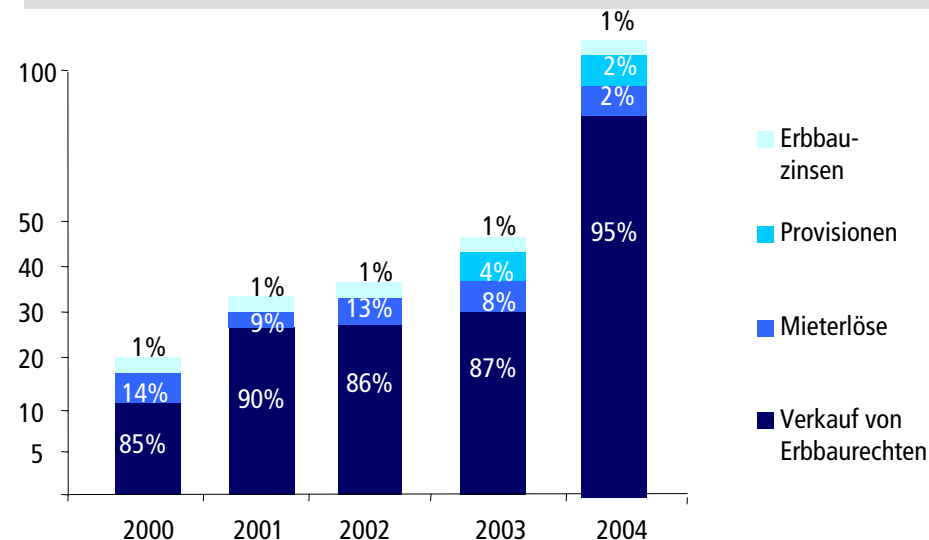
- Vorstellung der Vivacon AG
- Wohnungsprivatisierung im Erbbaurecht
- Philippe Starck Designer Apartments
- Management von Wohnungsportfolios
- **Finanzen**

Umsatzentwicklung

Erlöse und Gesamtleistung (in Mio. EUR)



Erlösarten in Mio. EUR



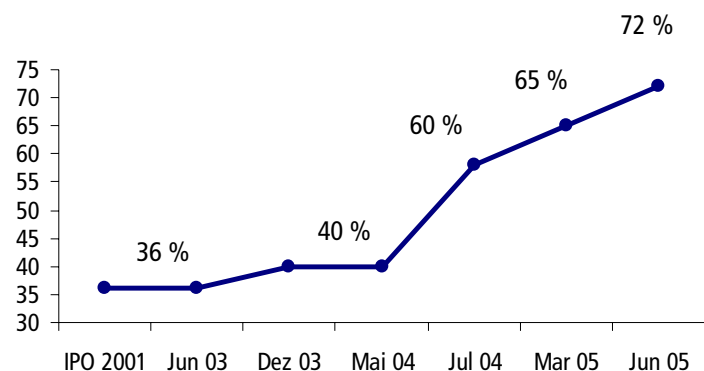
- Seit 2000 organisches Wachstum der Umsatzerlöse von 54 % p.a. und Steigerung der Gesamtleistung von 42% p.a.
- Die wesentlichen Umsatzerlöse resultieren aus dem Verkauf modernisierter Wohneinheiten im Erbbaurecht
- Provisionen wurden erstmals in 2003 durch den Vertrieb für Dritte realisiert

Kapitalmarktinformationen

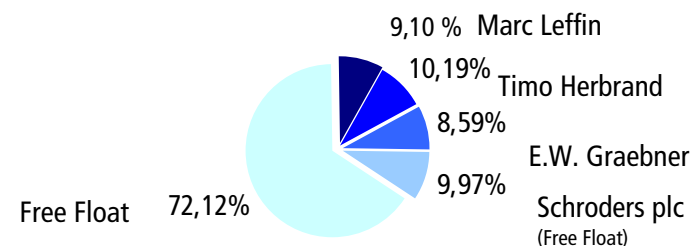
Übersicht

Maßnahme:		Grundkapital:	
Dez 2001	Grundkapital nach IPO	EUR	5,200,000
Jun 2003	1.800.000 Gratisaktien	EUR	7,000,000
Dez 2003	Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluß	EUR	7,450,000
Mai 2004	2.500.000 Gratisaktien	EUR	9,950,000
Jul 2004	Barkapitalerhöhung mit Bezugsrechten	EUR	13.266.666
Jul 2004	Wechsel in den Prime Standard		
Dez 2004	SDAX - Listing		
Mar 2005	Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluß	EUR	14.593.332
Jul 2005	2.806.410 Gratisaktien	EUR	17.399.742

Entwicklung des Free-float (in %)



Aktionärsstruktur



Coverage

Institut	Analyst	Kursziel	Empfehlung	Datum
Berenberg Bank	Sven Erik Hintz	16,50 EUR	Buy	20.07.05
Commerzbank	Ralf Grönemeyer	36,50 EUR	Buy	20.10.05
HSBC Trinkaus & Burkhardt	Peter Barkow	16,40 EUR	Neutral	28.07.05
HypoVereinsbank	Peter. T. Hasler	32,00 EUR	Buy	14.10.05
Lampe Bank	Roland Koenen	30,00 EUR	Halten	11.10.05
SES Research	Robert Suckel	32,00 EUR	Outperformer	05.10.05

Vivacon Investment Highlights

vivacon AG

Attraktive Nischenstrategie

- Privatisierung großer Wohnimmobilienportfolios im Erbbaurecht und exklusive Entwicklung von Philippe Starck Design Wohnungen

Opportunistic approach

- Vivacon ist aktiv im kurzfristigen Handel von Wohnimmobilien in Westdeutschland und zusätzlich Junior-Partner für Dritte bei der Investition in attraktive Wohnungsbestände

Positiver Marktausblick

- Wachsende Anzahl großer Wohnungsbestände auf der Angebotsseite durch die öffentliche Hand und Industrieunternehmen steht eine wachsende Nachfrage nach dem Altersvorsorgeprodukte Wohnimmobilie gegenüber

Schlanke Struktur

- Mit nur 52 sehr erfahrenen Angestellten bleiben die Kosten gering und die Vivacon erreicht einen sehr hohen Wertschöpfungsbeitrag je Mitarbeiter (ca. 2,0 Mio. EUR Umsatz/ pro Mitarbeiter)

Hervorragende Ergebnisentwicklung

- Profitabel seit dem 1. Tag, erreicht die Vivacon AG eine EBIT Marge von ca. 14%, eine Net Income Marge von ca. 7% und eine Umsatz - CAGR von ca. 54% seit dem Jahr 2000

Der Vorstand



MARC LEFFIN

Vorsitzender des Vorstandes

- 36 Jahre, Dipl.-Kfm.
- Immobilienökonom (EBS)
- Bauconsult GmbH, Köln
- Seit 1997 bei der Vivacon AG (Gründungsmitglied)



TIMO HERBRAND

Vorstand Einkauf

- 34 Jahre, Dipl.-Kfm.
- GEV GmbH, Düsseldorf
- Seit 1997 bei der Vivacon AG (Gründungsmitglied)



MICHAEL JUNG

Vorstand Finanzen

- 38 Jahre, Dipl.-Kfm.
- 5 Jahre Direktor bei der Deutschen Bank AG, Frankfurt,
- 3 Jahre Direktor bei der Rothschild GmbH, Frankfurt/London
- Seit 2004 bei der Vivacon AG



MICHAEL RIES

Vorstand Vertrieb

- 37 Jahre, Dipl.-Immobilienwirt
- 2 Jahre Vertriebsleiter der Concordia Bau und Boden AG
- 3 Jahre Vertriebsleiter der SAB AG
- Seit 2000 bei der Vivacon AG

Disclaimer

Disclaimer

These materials are not an offer for sale of any securities. This document contains certain forward-looking statements relating to the business, financial performance and results of Vivacon and/or its subsidiaries and/or the industry in which Vivacon and its subsidiaries operate. Forward-looking statements concern future circumstances and results and other statements that are not historical facts, sometimes identified by the words "believes," "expects," "predicts," "intends," "projects," "plans," "estimates," "aims," "foresees," "anticipates," "targets," and similar expressions. Such statements reflect Vivacon's current views respect to future events and are subject to risks and uncertainties.

These forward-looking statements are based on Vivacon's current plans, estimates, projections and expectations. These statements are based on certain assumptions that, although reasonable at this time, may prove to be erroneous. Prospective investors should not place undue reliance on these forward-looking statements. If certain risks and uncertainties materialize, or if certain underlying assumptions prove incorrect, events described in this document as anticipated, believed, estimated or expected, and Vivacon may not be able to achieve its financial targets and strategic objectives. Vivacon does not intend, and does not assume any obligations, to update industry information or forward-looking statements set forth in this document.

Vivacon AG
Bayenthalgürtel 4
D-50968 Köln

Tel. +49 - 221- 93 761 0
Fax +49 - 221- 93 761 130