



Dr. Alan Cadmus, Vorstand Frankfurt, 12. Oktober 2006



POLIS Grundbesitz und Beteiligungs AG

Präsentation im Rahmen der 6. Fachkonferenz „Initiative Immobilien-Aktie“

- I. Geschäftsmodell
- II. Wettbewerbsanalyse
- III. Meilensteine
- IV. Portfolio
- V. Jüngste Entwicklungen

I. Geschäftsmodell

Mission Statement

- + Die POLIS AG ist aktiver Bestandshalter mit dem Schwerpunkt Büro-Revitalisierung
- + Basis des operativen Geschäfts sind die Erlöse aus der Bewirtschaftung eigener Anlageobjekte
- + Das Identifizieren und Ausschöpfen von Entwicklungspotenzialen und die Realisierung im Rahmen einer Buy-and-Sell-Strategie führt zu einer Zusatzrendite
- + Kernelemente des Geschäftsmodells sind
 - fokussierte Ausrichtung,
 - aktives Management,
 - klares Chancen- und Risikoprofil sowie
 - umfassende Transparenz.

Deutsche A- und B-Städte als Kernmarkt (Top 20)

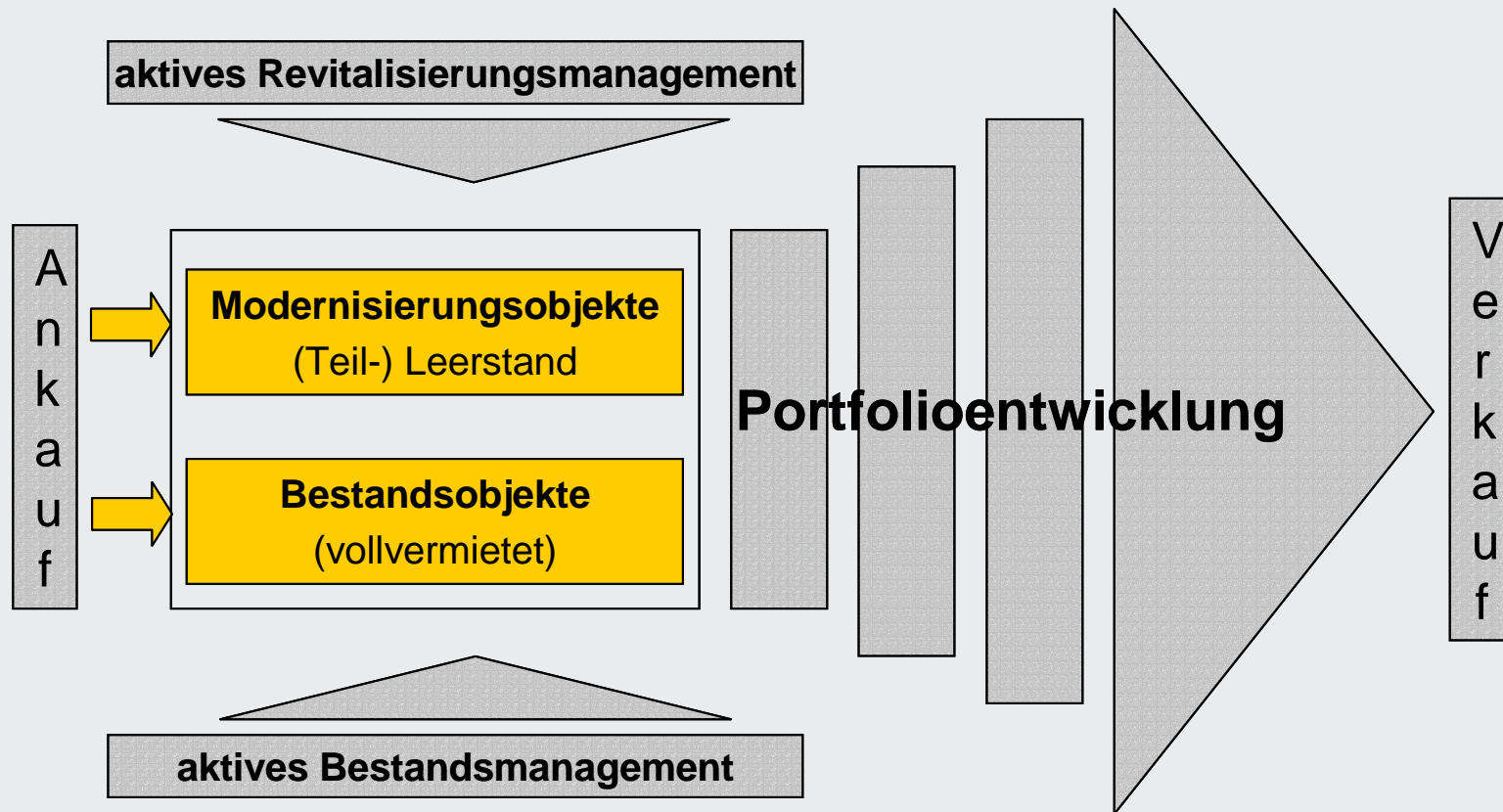
- + Die POLIS AG setzt auf
 - die prosperierenden Ballungsräume und
 - die regionalen Erfahrungsschwerpunkte des Managements
- + Stärkung der vorhandenen A-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg
- + Weitere Priorität: München, Köln, Stuttgart
- + Favorisierte B-Städte: Bremen, Hannover, Essen, Dortmund, Duisburg, Nürnberg

Büro- und Einzelhandelsimmobilien als Kernsegment

- + Die POLIS AG konzentriert sich bei der Nutzungsart bewusst auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien in innerstädtischen Lagen
- + Mit der Ausbildung einer Kernkompetenz in diesem Bereich können die Chancen schneller am Markt erkannt und die Risiken besser kontrolliert werden
- + Das Management verfügt in diesem Bereich über langjährige Erfahrung

Portfolioentwicklung als Kernaufgabe

- + Aktives Immobilienmanagement als Wertetreiber
 - Revitalisierung von Objekten mit Entwicklungspotenzial,
 - laufende Fortentwicklung des gesamten Objektbestandes vom Ankauf bis hin zur Veräußerung
- + Ziel ist die kontinuierliche Ertragsverbesserung des Portfolios und die Realisierung von Entwicklungserfolgen im Rahmen einer behutsamen Buy-and-Sell-Strategie



Ableitung des konkreten Investitionsprofils

- + Anlagevolumen derzeit EUR 5 - 20 Mio.
- + Bürogebäude mit und ohne Einzelhandelsanteil
- + Gute bis sehr gute innerstädtische Lage / etablierte Bürolage
- + Bei überwiegendem Einzelhandelsanteil nur sehr gute Einzelhandelslage (Fußgängerzone, 1a / oder 1b-Lage)
- + Konkretes Wertsteigerungspotenzial (Modernisierungsobjekte, Mieterhöhungspotenzial, zu erwartende Lageverbesserung, etc.)
- + Alternativ: hohe Anfangsrendite und / oder sicherer Cashflow

Ausschlusskriterien

- + Keine Projektentwicklungen (Neubau)
- + Keine Betreiberimmobilien (z.B. Hotels)

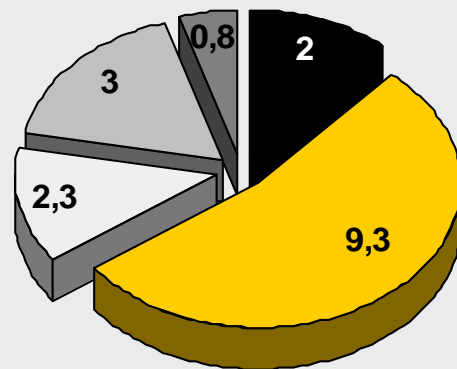
Ableitung des Risikoprofils

- + Die POLIS AG positioniert sich als ein Investment mit mittlerem Risikoprofil (core+ bis value added)
- + Steuerung des Risikoprofils auf Portfolioebene
 - Gezielter Portfoliomix durch Mischung von Modernisierungsobjekten und voll vermieteten Bestandsobjekten
 - Begrenzte Fremdfinanzierung (< 60% des Anlagevolumens auf Portfolioebene)
- + Verzicht auf Neubautätigkeiten
- + Zurückhaltung bei Portfolio-Transaktionen (derzeit hohe Prämien)

Exkurs

Der Markt für Revitalisierungsobjekte in Deutschland

Modernisierungstau bei Büroflächen



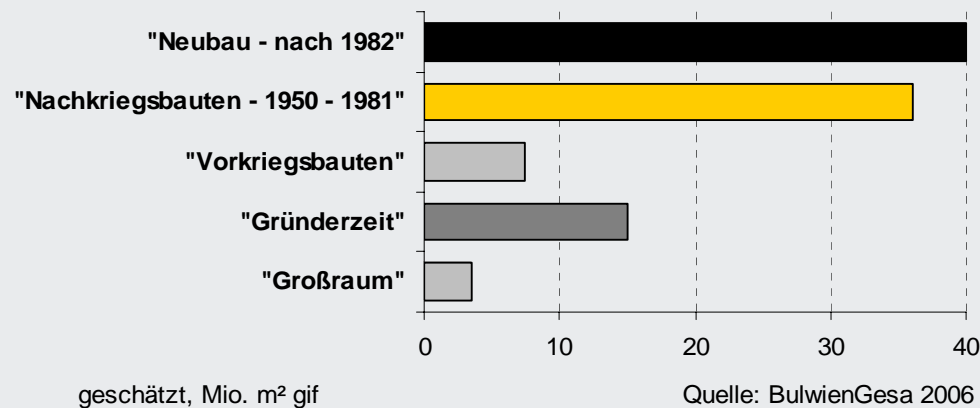
geschätzt, Mio. m² gif

- "Neubau - nach 1982"
- "Nachkriegsbauten - 1950 - 1981"
- "Vorkriegsbauten"
- "Gründerzeit"
- "Großraum"

Quelle: BulwienGesa 2006

- + 290 Mio. m² Büroflächen-Gesamtbestand
- + 17 Mio. m² davon mit konkretem Modernisierungsbedarf (6 %)
- + Modernisierungstau vor allem bei den „Nachkriegsbauten“
- + 139 Mio. m² Büroflächen in den „Nachkriegsbauten“
- + 9,3 Mio. m² davon sind modernisierungsbedürftig (6,7 %)

Altersstruktur des Bürovermietungsmarktes



- + 290 Mio. m² Büroflächen-Gesamtbestand
- + 100 Mio. m² Bürovermietungs-markt
- + 60 % des Bürovermietungs-marktes liegen in den A- und B-Städten (Top-20-Standorte)

- + 60 % des Bürovermietungsbestands ist älter als 25 Jahre und damit im Modernisierungszyklus (aktuelles Revitalisierungspotenzial)
- + 88 % der Neubauten liegen in den Top-20-Standorten (zukünftiges Revitalisierungspotenzial)

Fazit

- + An den Top-20-Bürostandorten ergibt sich damit ein deutliches Entwicklungs- / Mietsteigerungspotenzial; Tendenz steigend
- + Wer Zugang zu professionellem Management hat, investiert in managementintensive, d.h. modernisierungsbedürftige Immobilien
- + Die Strategie der Kombination von Bestands- und Modernisierungsobjekten ist nicht (allein) vom Immobilienzyklus (Market-Timing) abhängig, sondern nachhaltig erfolversprechend

II. Wettbewerbsanalyse

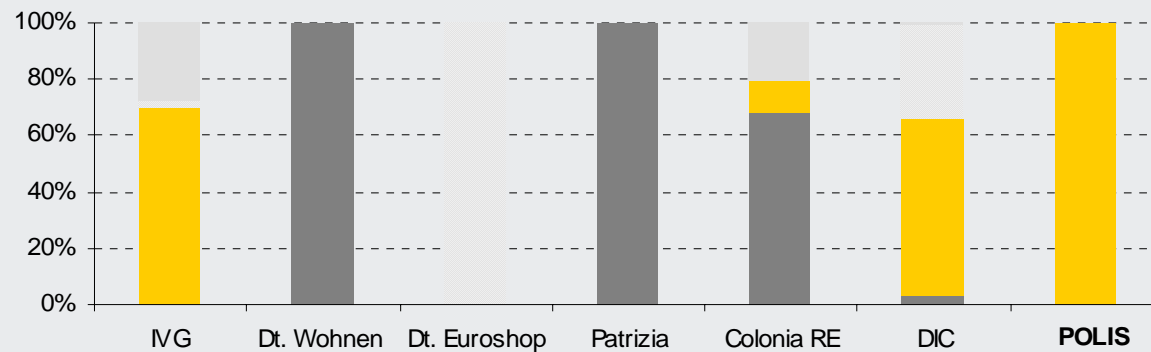
Ausgewählte börsennotierte Immobilienaktien

Unternehmen	Kernmarkt	Kernsegment	Kernaufgabe
IVG	D / EU	Büro	PE/ AM/ Bestandshaltung/ Fonds/ Kavernen
Dt. Wohnen	D	Wohnen	Bestandshaltung/ Immobilienhandel
Dt. Euroshop	D / EU	EKZ	PE/ Bestandshaltung
Patrizia	D / EU	Wohnen	PE/ AM/ Bestandshaltung/ Immobilienhandel
Colonia Real Estate	D	Wohnen	AM/ Bestandshaltung/ Immobilienhandel/ Fonds
DIC	D	Büro	PE/ AM/ Bestandshaltung/ Immobilienhandel

PE = Projektentwicklung; AM = Asset Management für Dritte

Analyse Kernsegment (Fokus)

Portfolioaufteilung nach Verkehrswerten 31.12.2005*



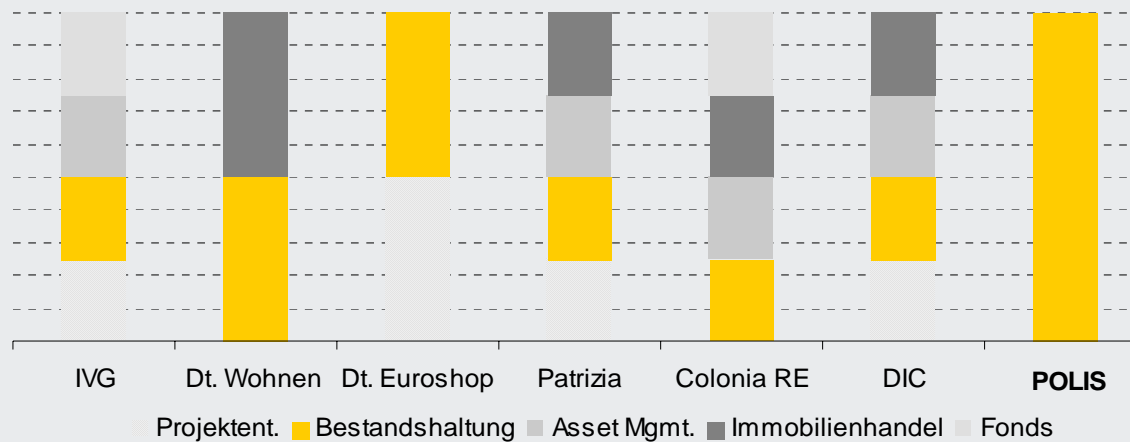
+ Allein die POLIS AG hat eine starke Fokussierung auf das Segment Büroimmobilien

*DIC nach Nutzfläche ■ Wohnen ■ Büro ■ Hotel ■ EKZ/Handel ■ Industrie/Logistik

Quelle: POLIS AG, Segmentberichterstattung / Portfolioaufteilung Unternehmen 2005 / IPO Prospekte

Analyse Kernaufgabe

Qualitative Betrachtung



+ Nur die POLIS AG konzentriert sich auf ein Geschäftsfeld (Kernkompetenz, Interessenidentität, REIT-Fähigkeit)

Quelle: POLIS AG, jew eilige Unternehmensangaben

Fazit

- + Es gibt unter den deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften bisher nur wenige fokussierte Gesellschaften
- + Außer der POLIS AG gibt es kaum Gesellschaften, die sich auf ein Geschäftsfeld konzentrieren
- + Mit der strategischen Gesamtpositionierung grenzt sich die POLIS AG daher klar von den anderen deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften ab (Alleinstellungsmerkmal)

III. Meilensteine

Historie

- + 1998 Gründung der POLIS AG durch das Bankhaus Delbrück & Co., Privatbankiers
- + 1998 Dr. Alan Cadmus wird Gründungsaktionär und Gründungsvorstand
- + 1999 – 2001 Portfolioaufbau und Durchführung mehrerer Kapitalerhöhungen
- + 2001 Dr. Matthias von Bodecker wird in den Vorstand berufen
- + 2003 Bouwfonds Asset Management (ABN AMRO) übernimmt die Beteiligung von Delbrück & Co. und das Asset Management
- + 2006 Die POLIS AG beschließt eine Wachstumsstrategie und führt zwei Kapitalerhöhungen durch

Bouwfonds Asset Management

- + Bouwfonds wurde 1946 gegründet
- + Einer der größten Immobilienentwickler in den Niederlanden
- + Bankstatus nach Niederländischem Recht
- + Bouwfonds hat drei Bereiche:
 - Bouwfonds Property Development (Wohnen) / MAB (Gewerbe)
 - Bouwfonds Property Finance (Bauträgerfinanzierung)
 - Bouwfonds Asset Management (Assets under Management rd. EUR 4 Mrd.)
- + Bilanzsumme 2005 rd. EUR 42 Mrd.

Track Record 2002 – 2006

- + Behutsame Buy-and-Sell-Strategie schafft Zusatzrenditen aus realisierten Entwicklungserfolgen



Normannenhof, Hamburg

- + 1998 Erwerb für rd. EUR 3,8 Mio.
- + 1999 - 2002 Modernisierung aller Mietflächen im Bestand, Vermietung
- + 2002 Verkauf für rd. EUR 5,0 Mio.
- + Buchgewinn rd. EUR 0,5 Mio.



Thalia-Haus, Hamburg

- + 1998 Erwerb für rd. EUR 16 Mio. (share deal)
- + 1999 Modernisierung Buchhandlung
- + 2001 Aufstockung, Modernisierung und Vermietung der Restflächen
- + 2002 Verkauf für rd. EUR 19,5 Mio.
- + Buchgewinn rd. EUR 2,4 Mio.



Rankeplatz, Berlin

- + 2000 Erwerb für rd. EUR 6,4 Mio.
- + Leerstand nach Fläche: > 90 %
- + 2000 Modernisierung und Vermietung aller Mietflächen
- + 2001 - 2005 lfd. Nachvermietung aller leer werdenden Flächen
- + 2006 Verkauf für rd. EUR 10,3 Mio.
- + Buchgewinn rd. EUR 1,7 Mio.



Grugaplatz, Essen (Viterra-Zentrale)

- + 2004 Erwerb für rd. EUR 14,5 Mio.
- + 2005 Abschluss eines neuen Mietvertrages
- + 2005 Verkauf für rd. EUR 16,1 Mio.
- + Buchgewinn rd. EUR 1,1 Mio.



Stinnes-Hochhaus, Mülheim/Ruhr

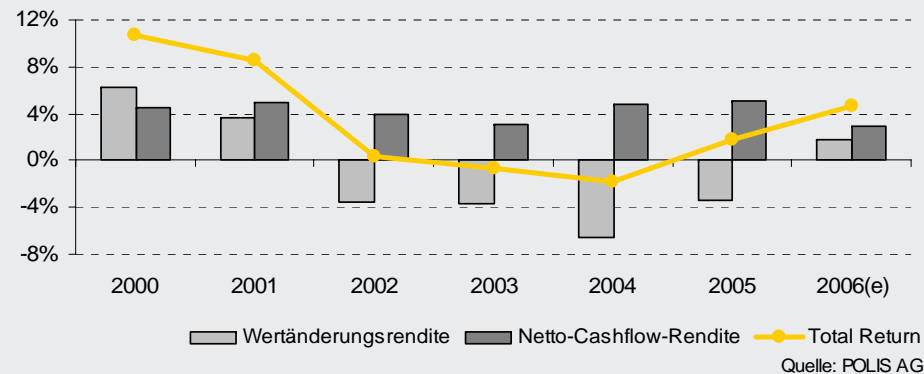
- + 2004 Erwerb für rd. EUR 11,3 Mio.
- + 2004 Abschluss eines neuen Mietvertrages
- + 2005 Erwerb des benachbarten Rechenzentrums mit Parkplatz für rd. EUR 3,3 Mio.
- + 2005 Verkauf einer Grundstücksfläche für rd. EUR 0,4 Mio.
- + 2005 Verkauf des Gesamtobjektes für rd. EUR 16 Mio.
- + Buchgewinn rd. EUR 1,3 Mio.

IV. Portfolio

Kennzahlen

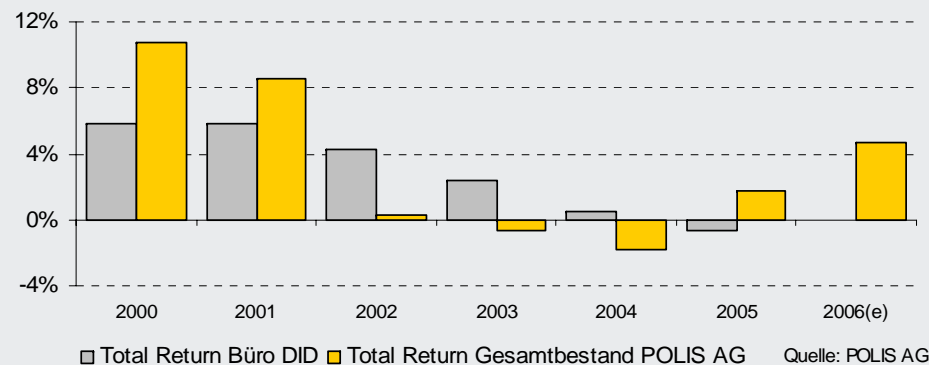
- + Anzahl Objekte: 8 (4 Bestands- und 4 Modernisierungsobjekte)
- + Gesamtmietfläche: 30.305 m² (12.646 m² in Bestandsobjekten und 17.659 m² in Modernisierungsobjekten)
- + Leerstand Bestandsobjekte: 170 m² (1,34 %)
- + Leerstand Modernisierungsobjekte: 6.527 m² (36,96 %)
- + Standorte: A-Städte (Düsseldorf: 45 %, Berlin: 28 %, Hamburg: 15 %, Frankfurt/ Main: 12 %)
- + Flächenaufteilung: Büroflächen: 85,8 %, Handel: 8 %, Lager und Wohnen (6,2 %)
- + Verkehrswert Portfolio: EUR 83,4 Mio.

Renditeentwicklung POLIS AG



- + Stabiler Cash Flow seit Gründung 1998
- + Gute Entwicklungserfolge bis 2001
- + Als Konsequenz der negativen Entwicklungen am Immobilienmarkt Werteinbußen 2002 bis 2005
- + Mit der einsetzenden Trendwende in 2006 erwarten wir eine positive Wertentwicklung (turnaround)
- + Positives Halbjahresergebnis 2006

Total Return DID vs. POLIS AG



+ Im Vergleich zu dem von der DID Deutsche Immobilien-Datenbank herausgegebenen „Total Return für Büroimmobilien“ zeigen sich sowohl das unterschiedliche Risikoprofil und auch die Risikobegrenzung

+ Trotz der zurückliegenden Immobilienbaisse hat die POLIS AG die Benchmark für Büroimmobilien-Bestandshalter übertroffen



IV. Jüngste Entwicklungen

Halbjahreszahlen 2006

- + Schon heute richtet sich die Gesellschaft an den Anforderungen des Kapitalmarktes aus und gewährt ihren Aktionären einen hohen Grad an Transparenz
- + Darstellung von Verkehrswerten auf Einzelobjektebene einschließlich der Bewertungsgrundlagen
- + Der Jahresabschluss 2005 und der Halbjahresabschluss zum 30.06.2006 wurden bereits nach den Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt
- + Gleichzeitig finden bei der Form der Abschlüsse die Best Practices Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) Berücksichtigung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS

	01.01. - 30.06.2006	01.01. - 31.12.2005
	TEUR	TEUR
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	1.845	4.679
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	640	-4.600
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	1.256
Sonstige betriebliche Erträge / Verwaltungsaufwand	-400	-834
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit	2.085	501
Ergebnis vor Steuern	946	-2.536
Konzernjahresüberschuss	540	-2.144



Erwerb des Modernisierungsobjektes Ludwig-Erhard-Straße 14, Hamburg

- + 2006 Erwerb für rd. EUR 10,95 Mio.
- + Mietfläche 4.658 m²
- + Leerstand nach Fläche: rd. 46 %
- + Mieterträge bei Vollvermietung: TEUR 765
- + 2006/07 geplante Modernisierung und Vermietung aller leer stehenden Mietflächen



Erwerb des Modernisierungsobjektes Steinstraße 20, Düsseldorf

- + 2006 Erwerb für rd. EUR 10,75 Mio.
- + Mietfläche 3,789 m²
- + Leerstand nach Fläche: rd. 46 %
- + Mieterträge bei Vollvermietung: TEUR 715
- + 2006/07 geplante Modernisierung und Vermietung aller leer stehenden Mietflächen



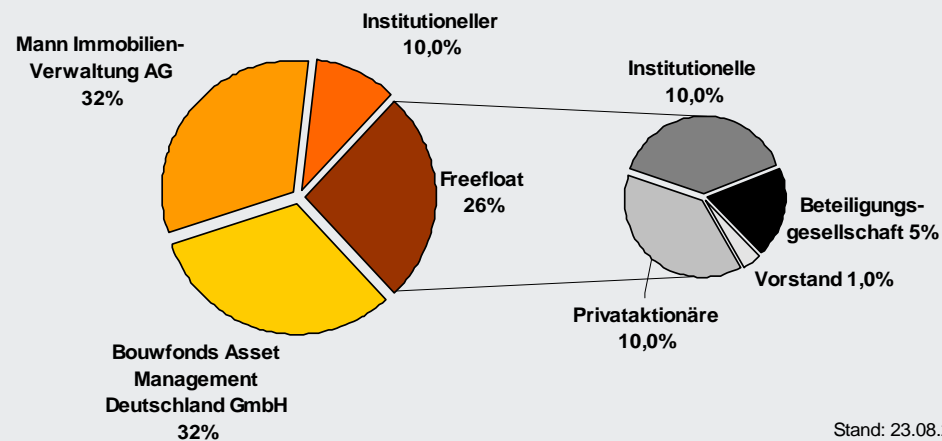
Erwerb des Modernisierungsobjektes Berliner Allee 48, Düsseldorf

- + 2006 Erwerb für rd. EUR 4,7 Mio.
- + Mietfläche 2.454 m²
- + Leerstand nach Fläche: rd. 27 %
- + Mieterträge bei Vollvermietung: TEUR 346
- + 2006/07 geplante Modernisierung und Vermietung der leer stehenden Mietflächen

Kapitalmaßnahmen

- + Unter maßgeblicher Beteiligung der beiden Großaktionäre hat die POLIS AG in diesem Jahr bereits erfolgreich zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt
- + Im Ergebnis flossen der Gesellschaft EUR 31,5 Mio. zu
- + Das Eigenkapital hat sich damit auf rd. EUR 61 Mio. verdoppelt

Aktionärsstruktur



- + Die POLIS AG verfügt über einen vielschichtigen und kapitalkräftigen Aktionärskreis
- + Die neue Großaktionärin Mann Immobilien-Verwaltung AG folgt bei ihrem Engagement einem langfristigen Anlagehorizont

- + Der weitere Großaktionär Bouwfonds Asset Management verleiht der Gesellschaft einen institutionellen Hintergrund und trägt die Verantwortung für das Asset Management

Wachstumsstrategie

- + Aufgrund der guten Verfassung der Kapitalmärkte hat die POLIS AG eine Wachstumsstrategie beschlossen und plant, ihr Portfolio kurzfristig auf EUR 150 Mio. zu vergrößern
- + Zwei Objekte mit einem Volumen von insgesamt EUR 21,7 Mio. wurden bereits im Sommer erworben
- + Weitere Akquisitionen befinden sich derzeit in der Prüfung bzw. stehen unmittelbar vor der Beurkundung
- + Mittelfristig wird der Ausbau des Portfolios auf rd. EUR 350 Mio. angestrebt
- + Die Finanzierung des Wachstums soll durch weitere Kapitalerhöhungen erfolgen

Ausblick

- + Seit Gründung der POLIS AG im Jahre 1998 verfolgt die Gesellschaft das Ziel, ihren Aktionären eine transparente und fungible Immobilienbeteiligung mit nachhaltiger Ertragskraft zu bieten
- + Ausgelöst durch die Marktveränderungen der jüngsten Vergangenheit besteht jetzt die Chance, die POLIS AG diesem Ziel durch die Umsetzung der Wachstumsstrategie einen großen Schritt näher zu bringen und an die Kapitalmarktfähigkeit heranzuführen
- + Dabei kommt der POLIS AG auch die mögliche Einführung des REIT-Konzeptes in Deutschland entgegen, da die Erfahrungen mit den US-REITs schon bei der Entwicklung der POLIS AG eine wesentliche Rolle spielten

