



POLIS Immobilien AG

Präsentation anlässlich der Initiative Immobilien-Aktie

Oktober 2007



## POLIS auf einen Blick

2

- + POLIS investiert als „aktiver Bestandshalter“ ausschließlich in Büroimmobilien in etablierten Lagen an den Top 20 Standorten Deutschlands
- + Der Fokus liegt auf Investitionen in Core und Value Added Objekte
- + POLIS wird seit März 2007 an der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) notiert
- + Das Immobilienportfolio umfasst derzeit 27 Objekte mit einem Verkehrswert per 09/2007 von rund EUR 228 Mio. (per 03/07: 16 Objekte, EUR 142 Mio.)
- + Net Asset Value beträgt per 30.06.2007 EUR 144 Mio. /EUR 13,02 pro Aktie (31.12.2006: 60,6 Mio./EUR 11,78 pro Aktie)
- + Gute Positionierung um REIT Status zu erreichen (nach Klärung von Unklarheiten der REIT-Gesetzgebung)
- + POLIS setzt auf Stabilität, realisiert zusätzliche Wertsteigerungen und beachtet hohe Standards der Transparenz

## Allgemeine Investitionskriterien

- + Büro- und Geschäftshäuser in Deutschland
- + Gute innerstädtische Lagen
- + Einzelobjektvolumen EUR 5 – 20 Millionen oder Akquisition von Portfolios
- + Multi-Tenant Objekte

## Investmentkategorien

### Core Objekte

- + Geringer Leerstand und stabile Cash Flows auf Grund bestehender Mietverträge
- + Wertschöpfung auf Grund mittelfristiger / längerfristiger Entwicklungspotenziale

### Value Added Objekte

- + Wertschöpfung durch Leerstandsreduzierung, Veränderung der Mieterkonzeption, Umnutzung sowie bauliche Maßnahmen

## Locations

- + 20 größten Bürostandorte Deutschlands
  - Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (A-Städte)
  - Bonn, Bremen, Dortmund, Duisburg, Dresden, Erfurt, Essen, Hannover, Leipzig, Mainz, Mannheim, Nürnberg, Wiesbaden (B-Städte)



# Ausgewählte Objekte der POLIS AG



Hannover,  
Landschaftstr. 8



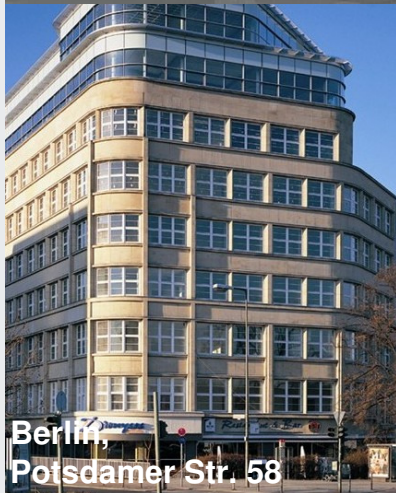
Hamburg, Domstr. 10



Köln,  
Hansaring 20



Hamburg,  
Ludwig-Erhard-Str. 14



Berlin,  
Potsdamer Str. 58



Köln,  
Ebertplatz 1



Düsseldorf, Steinstr. 20



Stuttgart,  
Quartier Büchsenstr.



## Torstraße 15, Stuttgart

- + Core Objekt
- + Anschaffungskosten: EUR 14,9 Mio.
- + Verkehrswert: EUR 15,4 Mio.
- + Ankaufsrendite: 7,2%
- + Leerstand: 0%
- + Neuer Mieter (Barmer Ersatzkasse) bis 2021 (70% der Mietfläche)



## Gustav-Heinemann-Ufer 54, Köln

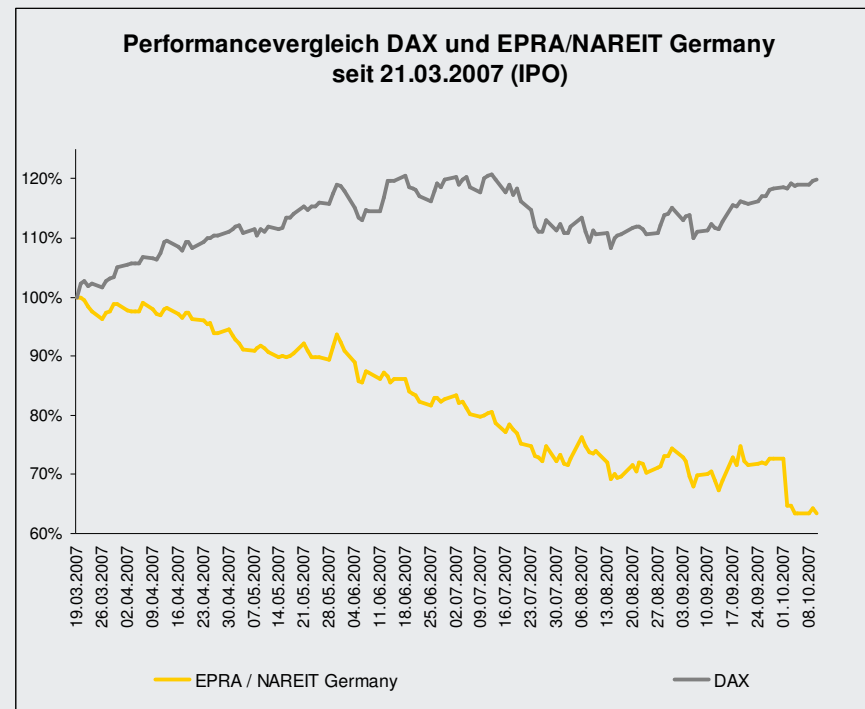
- + Value Added Objekt
- + Anschaffungskosten: EUR 12,4 Mio.
- + Verkehrswert: EUR 13,4 Mio.
- + Ankaufsrendite: 4,2%
- + Leerstand: 55%



## Konrad-Adenauer-Ufer 41-45, Köln

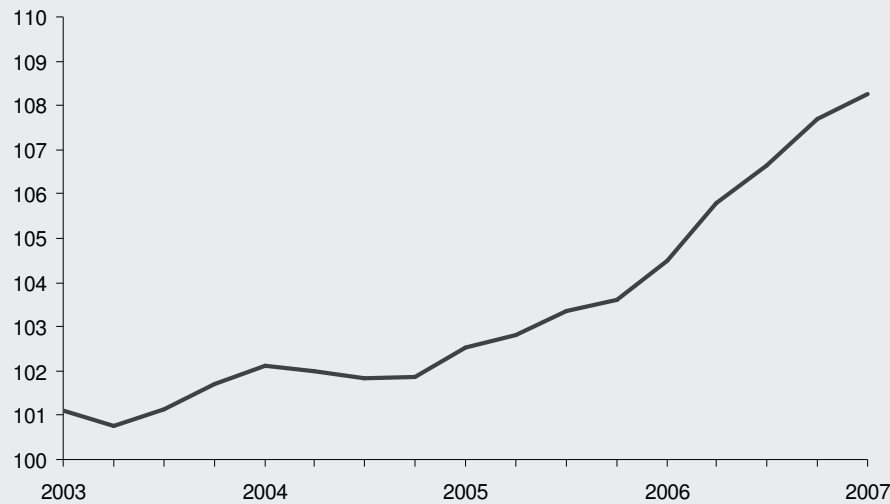
- + Value Added Objekt - Sanierung
- + Anschaffungskosten: EUR 6,2 Mio.
- + Verkehrswert: EUR 6,9 Mio.
- + Leerstand: 100%

+++ US-Immobilienkrise +++ Subprime-Mortgages +++ Hedgefonds +++ US-Konjunktur +++ US-Homes +++



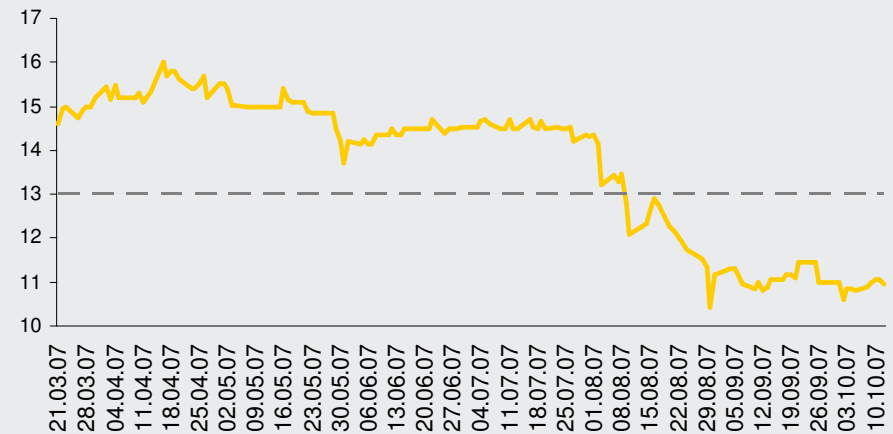
+++ Stabile Konjunktur in Deutschland +++ Büroimmobilien im Aufwind +++ Stabile Mietpreise +++ Einstiegschance +++

Konjunkturdaten Deutschland



— Bruttoinlandsprodukt

POLIS Immobilien AG (Xetra) seit IPO (21. März 2007)



— POLIS Immobilien AG (Xetra) — NAV/share



1

Erfolgreicher Börsengang führt zu hoher Kapitalausstattung

2

Zügiger Portfolioausbau und beachtliche Vermietungserfolge

3

Aufbau des internen Managements

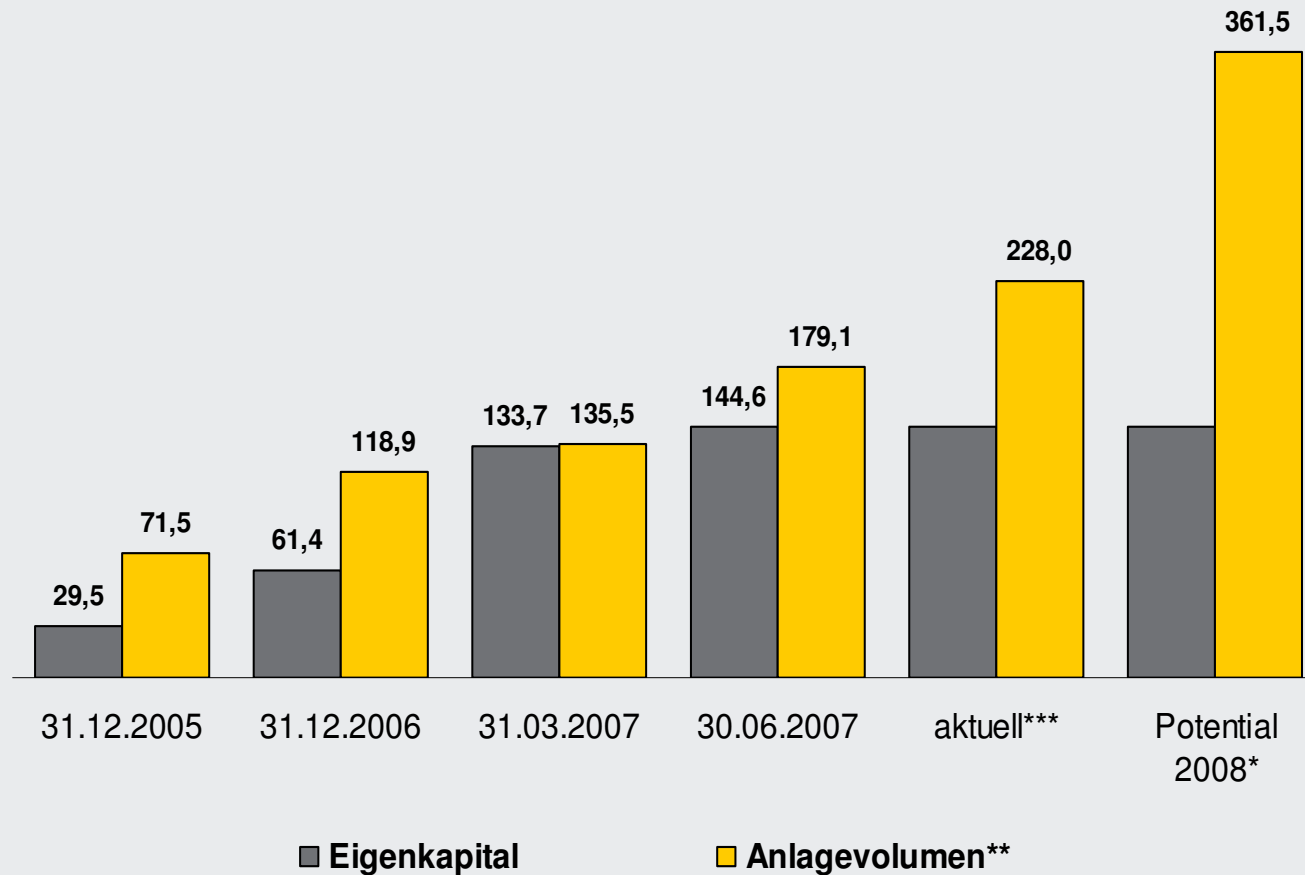
4

Gute Halbjahresergebnisse

5

Weiterhin positive Marktaussichten

## Portfolioentwicklung in Mio. Euro

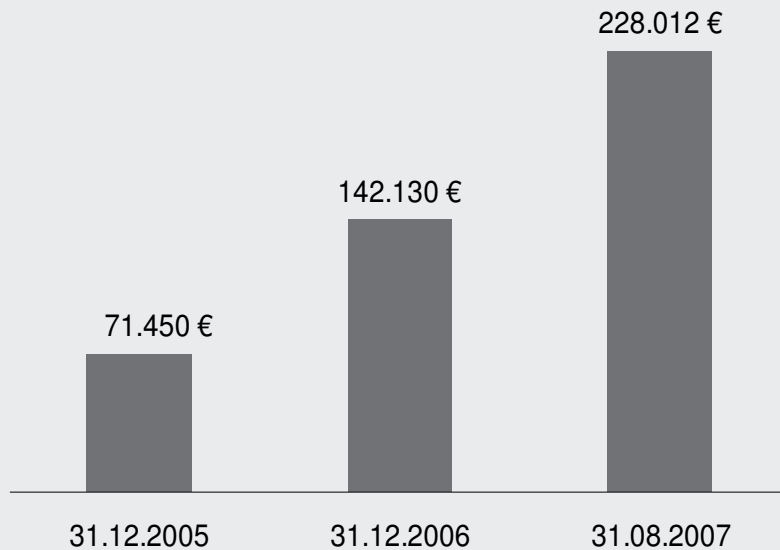


\* Bei einem Eigenkapitaleinsatz von 40%

\*\* Anlageimmobilien lt. Jahres bzw. Quartalsabschluss ohne Beteiligungen und Immobilien im Umlaufvermögen

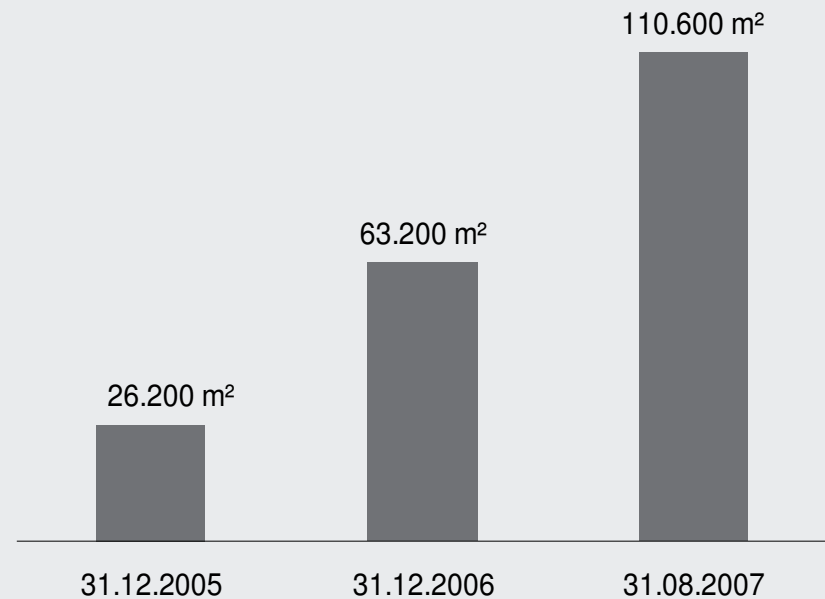
\*\*\* Verkehrswerte der vorhandenen und der durch Kaufvertragsabschluß gesicherten Anlageimmobilien

Entwicklung der Verkehrswerte \*



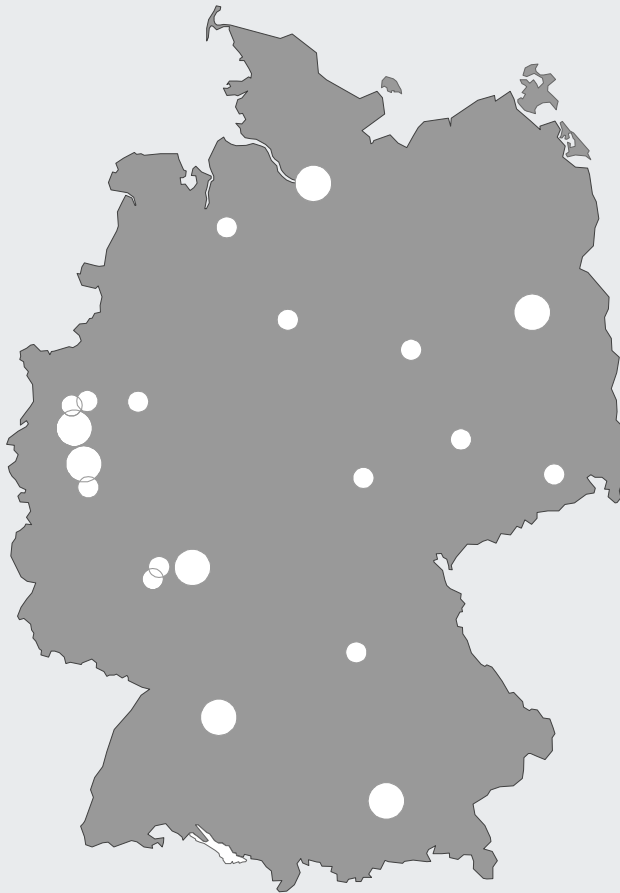
\* Inklusive der Akquisitionen mit Besitzübergang bis zum 31.12.2007;  
Angaben basieren auf den Verkehrswerten in TEUR

Entwicklung der Mietfläche \*



\* Inklusive der Akquisitionen mit Besitzübergang bis zum 31.12.2007;  
Angaben basieren auf der Gesamtmietfläche

### 7 A-Standorte und 13 B-Standorte gemäß BulwienGesa AG



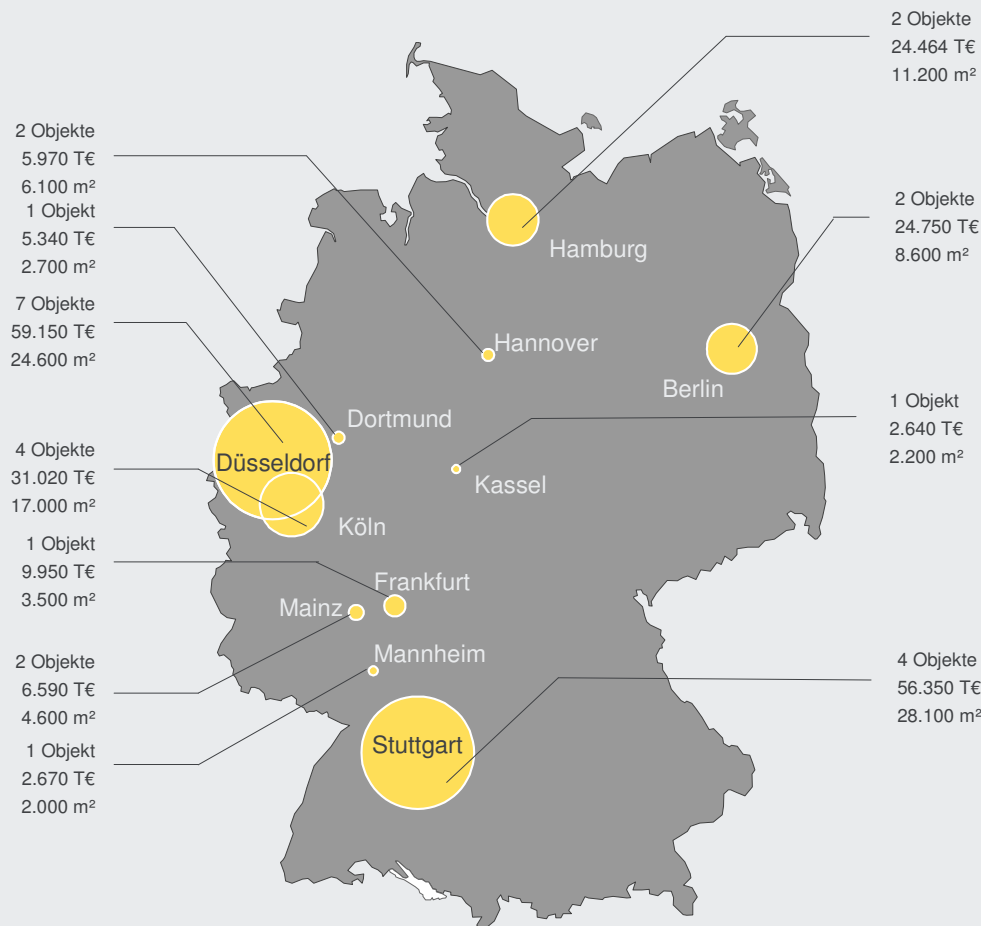
#### A-Standorte

- + Berlin
- + Düsseldorf
- + Frankfurt a. M.
- + Hamburg
- + Köln
- + München
- + Stuttgart

#### B-Standorte

- + Bonn
- + Bremen
- + Dortmund
- + Dresden
- + Duisburg
- + Erfurt
- + Essen
- + Hannover
- + Leipzig
- + Magdeburg
- + Mainz
- + Nürnberg
- + Wiesbaden

## Ausgewogene Portfoliostruktur



## Feri bestätigt Homogenität des Portfolios

Objekt	Feri Objekt-rating
Berlin, Luisenstraße 46	B+
Berlin, Potsdamer Straße 58	B+
Dortmund, Kleppingstraße 20	B
Düsseldorf, Berliner Allee 42	A
Düsseldorf, Berliner Allee 44	A
Düsseldorf, Berliner Allee 48	A
Düsseldorf, Kasernenstraße 1	A
Düsseldorf, Steinstraße 11	A
Düsseldorf, Steinstraße 20	A
Düsseldorf, Steinstraße 27	A
Frankfurt, Gutleutstraße 26	A
Hamburg, Domstr. 10/Schauenburger Str. 15 & 21	A
Hamburg, Ludwig-Erhard-Straße 14	A
Hannover, Landschaftstraße 2	B+
Hannover, Landschaftstraße 8	B+
Kassel, Königsplatz 57	B
Köln, Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	A
Köln, Ebertplatz 1	B+
Köln, Gustav-Heinemann-Ufer 54	B+
Köln, Hansaring 20	B+
Mainz, Rheinstraße 43-45	B+
Mainz, Rheinstraße 105-107	B+
Mannheim, Friedrichstraße 46 / Collinstraße 2	B
Stuttgart, Böblinger Straße 8/Arminstraße 15	B+
Stuttgart, Quartier Büchsenstraße	A
Stuttgart, Tübinger Straße 31 + 33	A
Stuttgart, Torstraße 15	A

**Portfolio**

### Volumen

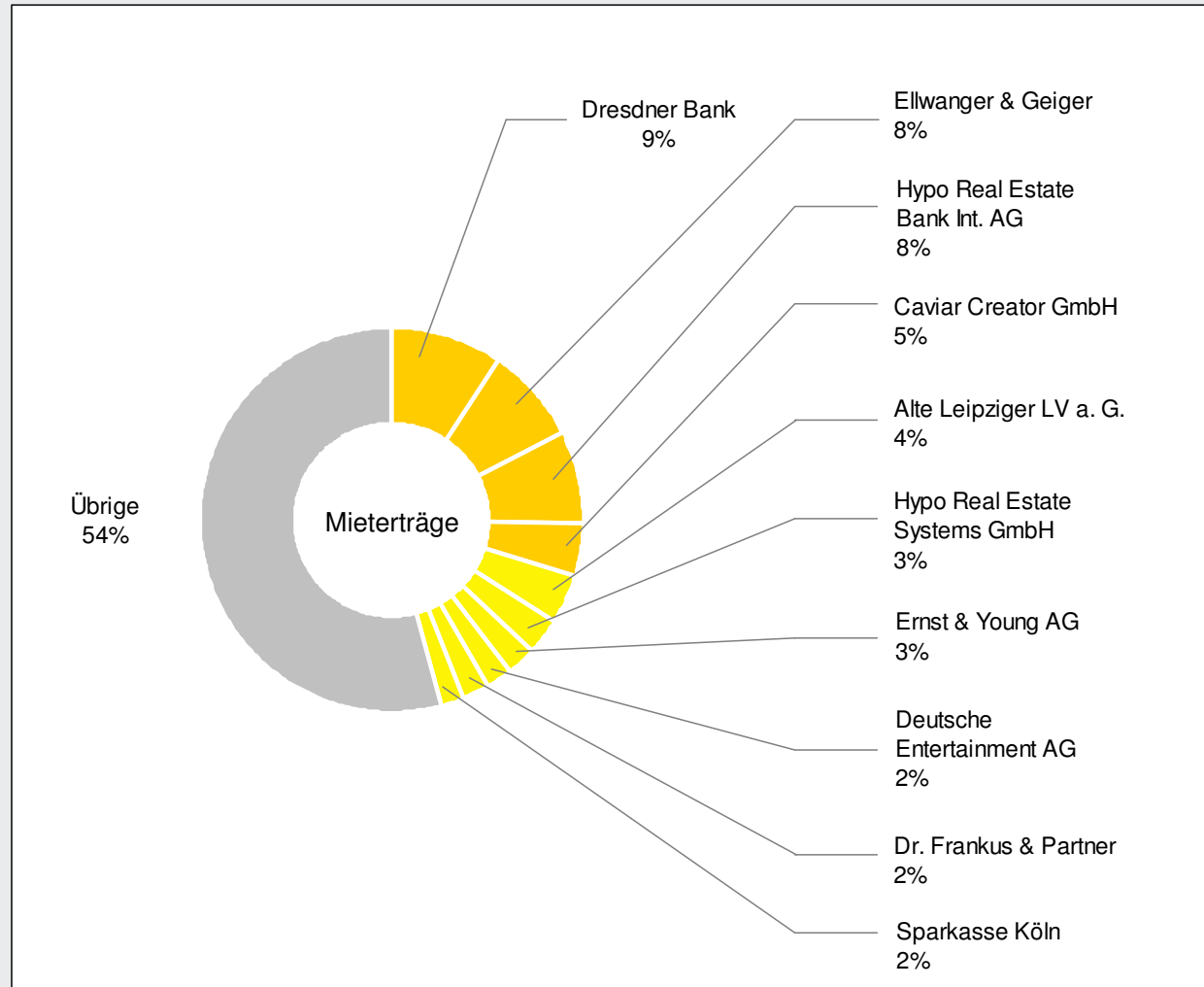
- + Rund 11.900 m<sup>2</sup> seit dem 01.01.2007 neu vermietet / prolongiert
- + Vermietung von rund 1.500 m<sup>2</sup> kurzfristig erwartet

### Laufzeit

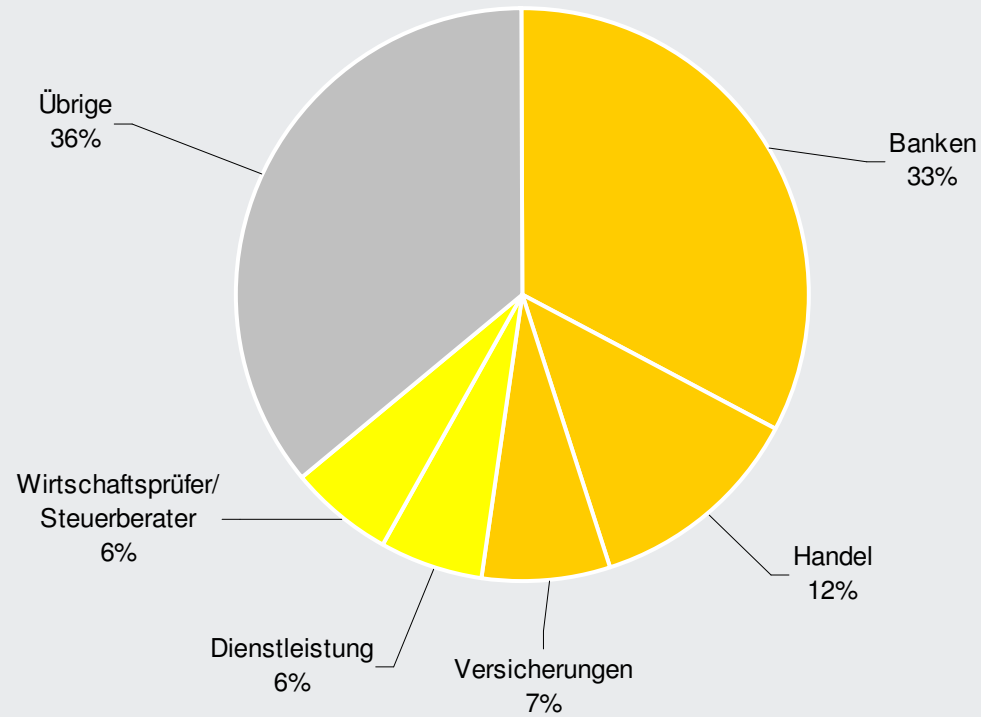
- + Knapp 90% der Neuvermietungen für eine Laufzeit von 5 Jahren und länger abgeschlossen
- + Barmer Ersatzkasse mietet 4.700 m<sup>2</sup> für 12 Jahre + Option auf Verlängerung (Mietbeginn Oktober 2009)

## 2 Hauptmieter mit solider Bonität

Diversifizierung durch Multi-Tenant Struktur

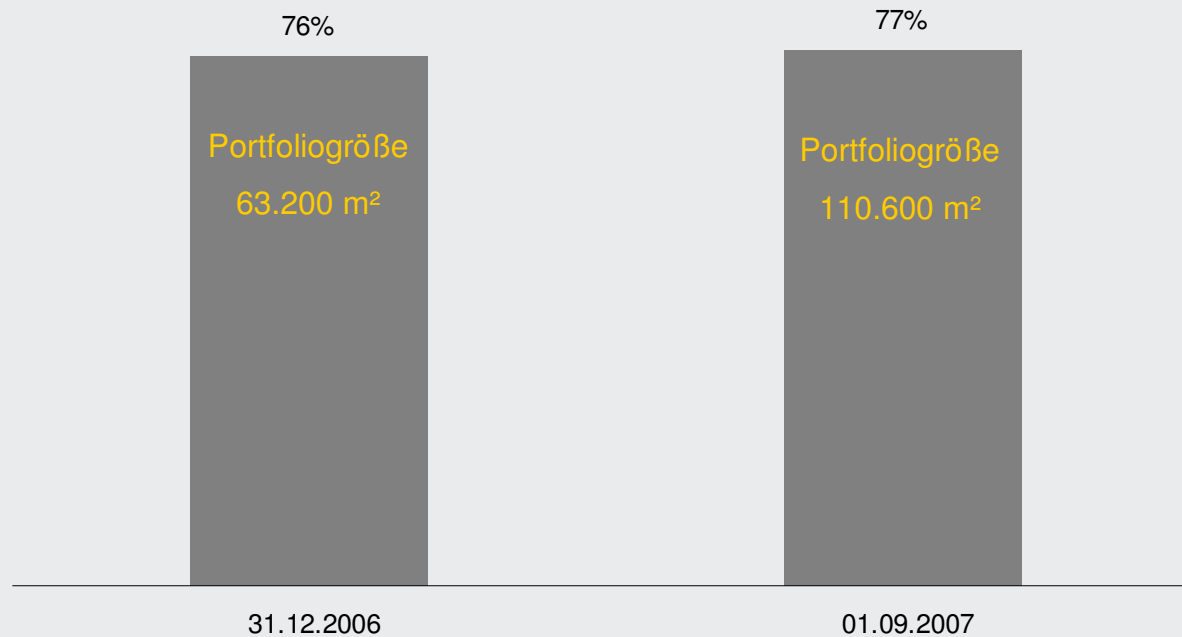


### Verteilung Mieteinnahmen - Branchen



## Aufgrund der Vermietungserfolge bleibt der Vermietungsgrad trotz des Portfolio-Wachstums konstant

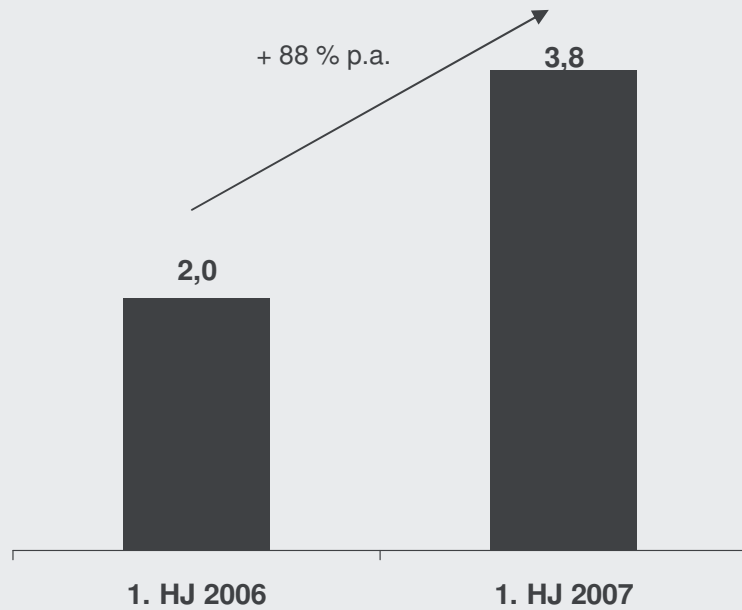
### ENTWICKLUNG VERMIETUNGSGRAD nach Fläche



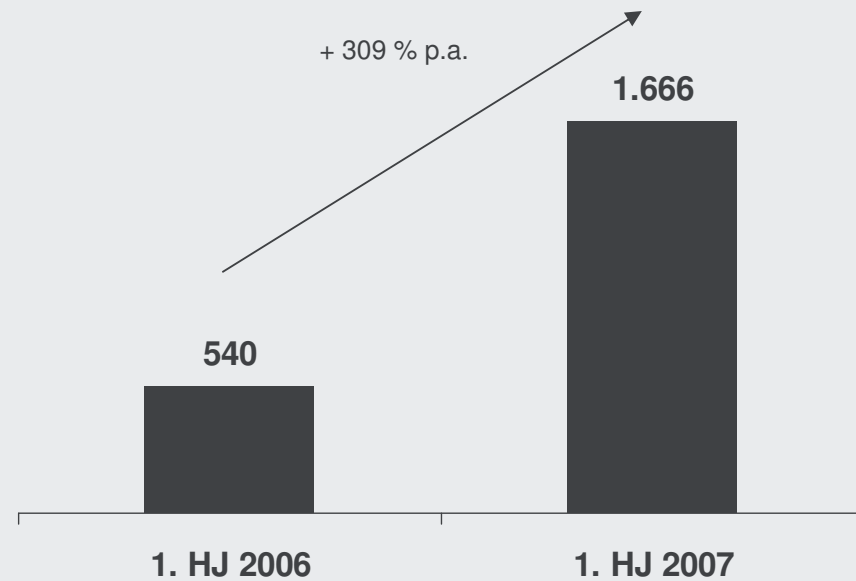
- + Abdeckung aller wesentlichen Funktionsbereiche mit eigenem Personal**
  - Akquisition
  - Research
  - Projektentwicklung
  - Vermietung
  - kaufmännisches und technisches Property Management (ohne Hausmeister)
  - Rechnungswesen, Finanzbuchhaltung, Controlling
  - Investor Relations
  
- + Aufhebung des Asset Management Vertrages mit Bouwfonds mit endgültiger Erledigung aller wechselseitigen Ansprüche zum 30.06.2007 gegen Zahlung einer angemessenen Abfindung**
  
- + Ausbau des Asset Management Teams auf 19 Mitarbeiter**

## 4 Beachtliche Erfolge seit dem Börsengang

ENTWICKLUNG MIETERTRÄGE (EUR MIO.)



ENTWICKLUNG KONZERNÜBERSCHUSS (TEUR)



TEUR	2005	2006	1. HJ 2006	1. HJ 2007
<b>Mieterträge</b>	5.487	4.315	2.043	3.834
<b>Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung</b>	4.679	3.236	1.845	3.198
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	150	1.921	640	2.094
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	(4.750)	(2.260)	-	(476)
<b>Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien</b>	<b>(4.600)</b>	<b>(339)</b>	<b>640</b>	<b>1.618</b>
<b>Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien</b>	1.256	450	-	-
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern</b>	501	2.576	2.085	2.957
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>(2.536)</b>	876	946	2.108
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>(2.031)</b>	479	540	1.666

## Aktiva

TEUR	2005	2006	30.06.2007
Langfristige Vermögenswerte	74.942	121.786	182.220
Kurzfristige Vermögenswerte	2.075	2.595	38.853
<b>Summe Aktiva</b>	<b>77.017</b>	<b>124.381</b>	<b>218.073</b>

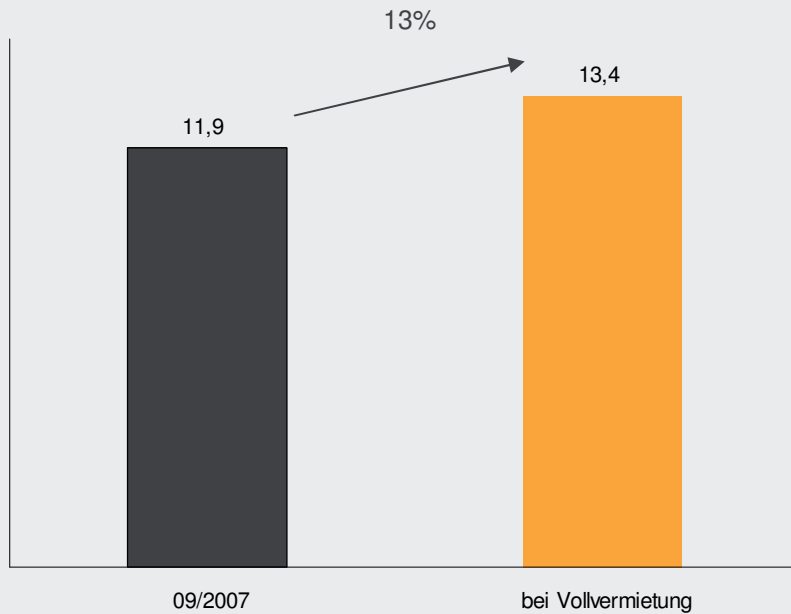
## Passiva

TEUR	2005	2006	30.06.2007
Eigenkapital	29.537	61.384	144.625
Langfristige Verbindlichkeiten	40.584	28.739	28.645
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6.896	34.258	44.803
<b>Summe Passiva</b>	<b>77.017</b>	<b>124.381</b>	<b>218.073</b>

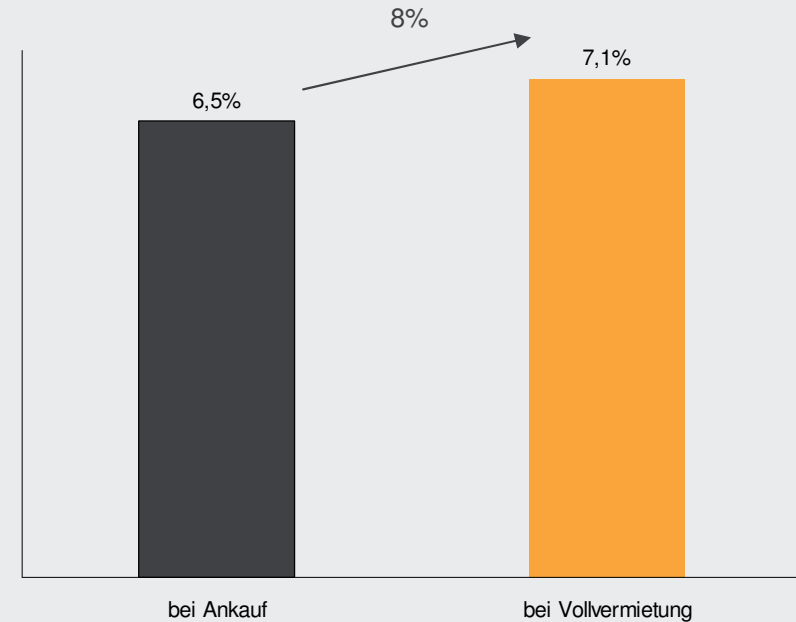
TEUR	1. HJ 2006	1. HJ 2007
Konzernjahresüberschuss	540	1.666
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.527	2.087
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-	(43.681)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	10.717	74.250
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	12.244	32.656
Bankguthaben am Anfang der Periode	1.185	875
Bankguthaben am Ende der Periode	13.429	33.531

Rendite auf die Anschaffungskosten beträgt durchschnittlich 6,5% p.a. und kann auf über 7% gesteigert werden

PORTFOLIO MIETE (EUR Mio. p.a.)\*



ANKAUFSRENDITE (% p.a.)\* aus 2006 und 2007

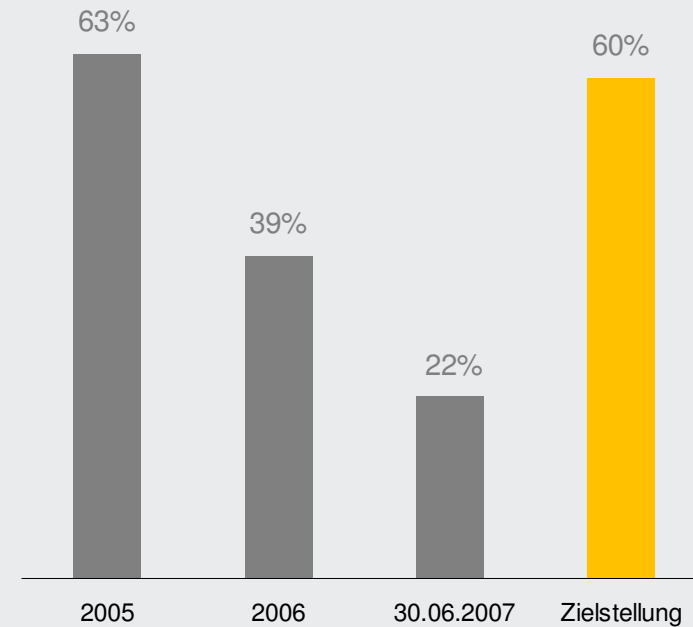


+ Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 2,5 Jahre

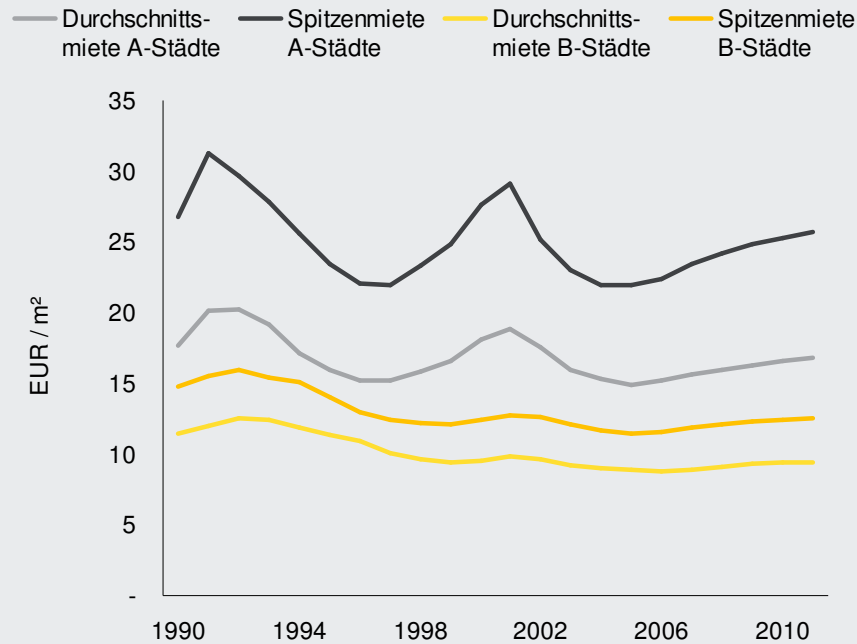
\* Mieterträge für Core Objekte, keine Berücksichtigung der 4 Modernisierungsobjekte

- + POLIS strebt ein Loan to Value Verhältnis von rd. 60% an
- + Optimierte Fremdfinanzierung durch Darlehen mit fester und variabler Verzinsung
- + Temporäre Verringerung des Loan to Value Verhältnisses in Folge des Börsengangs
- + Gegenwärtige Fremdkapitalkosten unverändert auch nach "Subprime"-Krise

## Loan to Value

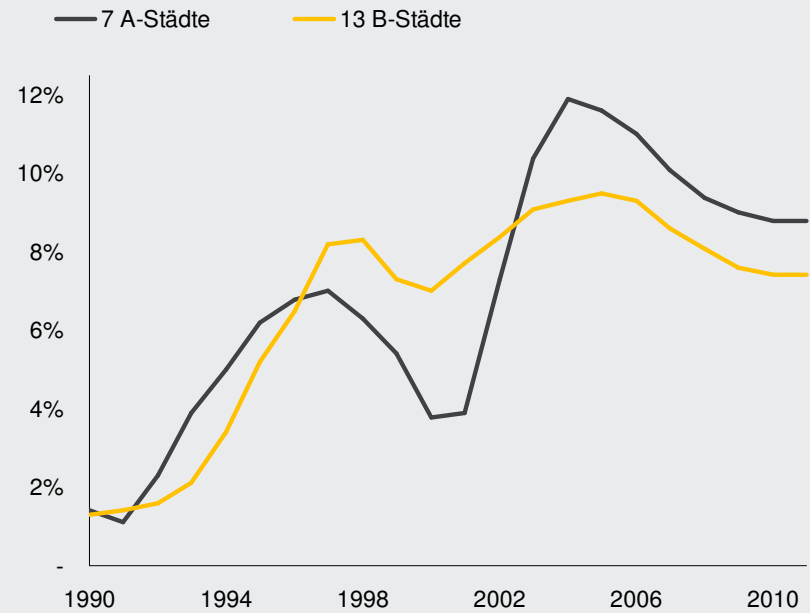


## ENTWICKLUNG MIETNIVEAU



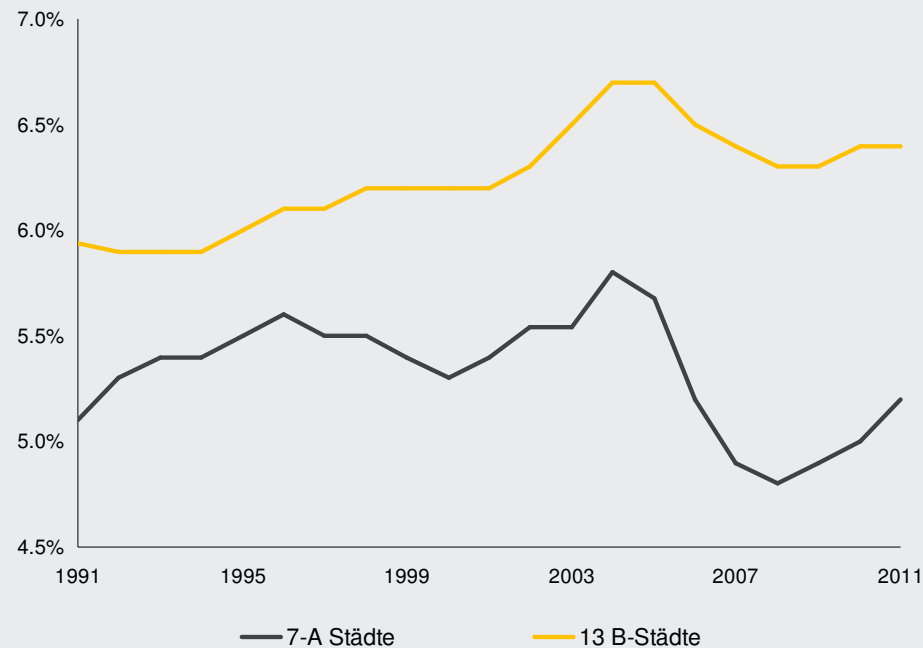
Quelle: BulwienGesa Frühjahrsprognose 2007

## ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTEN



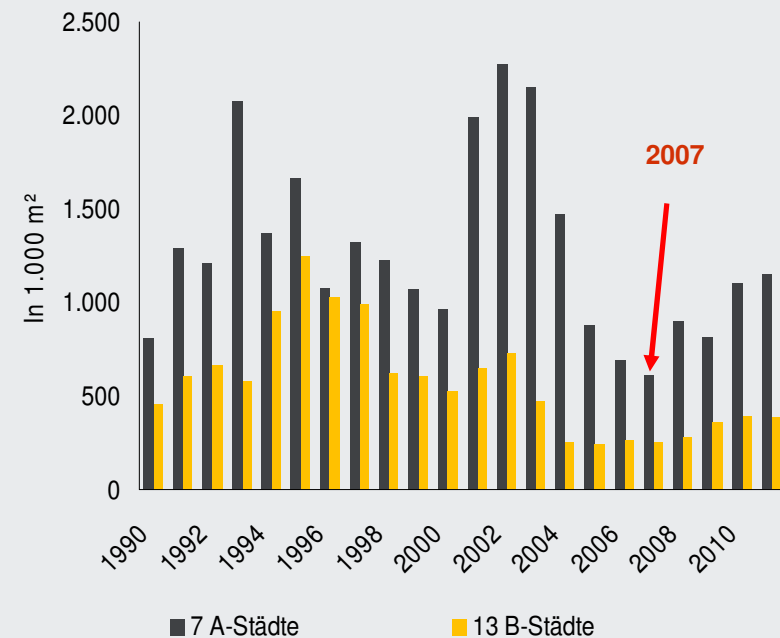
Quelle: BulwienGesa Frühjahrsprognose 2007

NETTOANFANGSRENDITEN IN DEUTSCHLAND (% p.a.)



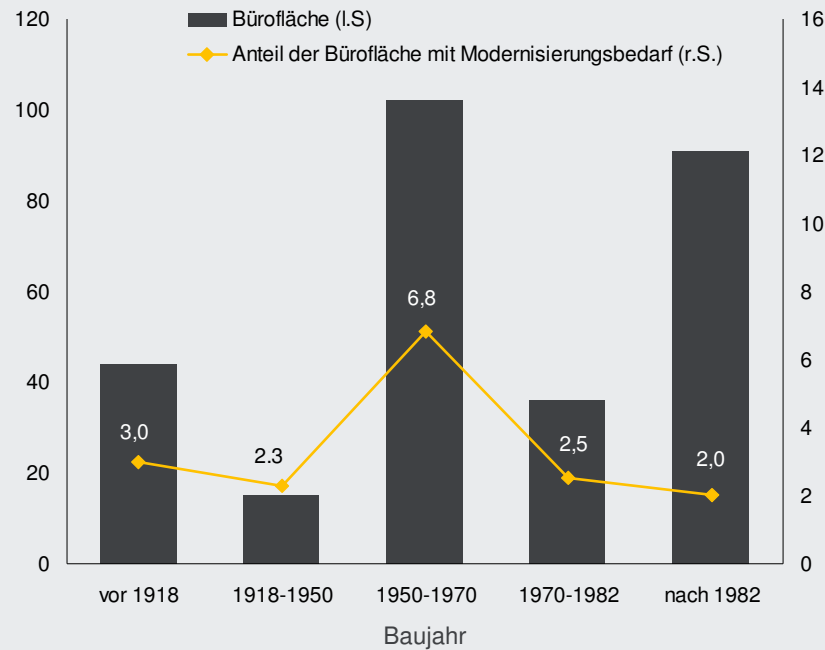
Quelle: BulwienGesa Frühjahrsprognose 2007

FERTIGSTELLUNGEN IM BÜRONEUBAU (TSD. m<sup>2</sup>)



Quelle: BulwienGesa Frühjahrsprognose 2007

## MODERNISIERUNGSBEDARF (in Mio. m<sup>2</sup>)



Quelle: BulwienGesa 2006



Konrad-Adenauer-Ufer 41-45, Köln

Kategorie / Name	Aktien	%
Mann Immobilien Verwaltung AG*	3.073.112	27.8%
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH*	1.673.112	15.1%
Contrarian Capital Management L.L.C./Jon R. Bauer	900.335	8.1%
IOOF Holdings Limited, Melbourne, Australien/ Perennial Investment Partners Ltd.	582.407	5.3%
KZVK Darmstadt*	514.000	4.7%
Danske Invest	350.399	3.2%
Sonstige Altaktionäre unter Lock up Vereinbarung*	718.338	6.5%
Management**	45.400	0.4%
Sonstiger Freefloat***	3.193.897	28.9%
<b>Gesamt</b>	<b>11.051.000</b>	<b>100.0%</b>

\* Lockup bis 21. März 2008

\*\* Altbestand (36.500 Aktien) unter Lockup bis 21. September 2008

\*\*\*Davon Freefloat nach Definition Deutsche Börse 45,9%

## Weiterer Ausbau des Immobilienportfolios

- + Ausbau des Portfolios mit attraktiven Einzelimmobilien oder Portfolios
- + Realisierung von Wertsteigerungen durch moderates buy-and-sell Konzept möglich

## Mittleres Rendite / Risiko Profil

- + Core bis Value Added Objekte in guten innerstädtischen Lagen
- + Erzielung zusätzlicher Wertschöpfung durch die Modernisierung von Objekten
- + Beabsichtigtes Loan to Value Verhältnis von 60%

## Multi Tenant Strategie

- + Risikodiversifizierung durch Objekte mit mehreren Mietparteien

## Kapitalerhöhung

- + Sobald weitere Mittel für den Portfolioausbau erforderlich werden und
- + die Verhältnisse am Kapitalmarkt dieses zulassen



# Ausgewählte Objekte der POLIS AG



Hannover,  
Landschaftstr. 8



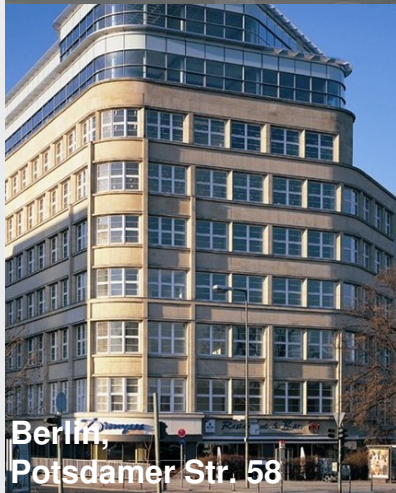
Hamburg, Domstr. 10



Köln,  
Hansaring 20



Hamburg,  
Ludwig-Erhard-Str. 14



Berlin,  
Potsdamer Str. 58



Köln,  
Ebertplatz 1



Düsseldorf, Steinstr. 20



Stuttgart,  
Quartier Büchsenstr.

# POLIS Immobilien AG

Kontakt:  
Roger Sturm  
Investor Relations  
Tel: +49 (30) 856 217 – 27  
Email: [r.sturm@polisag.de](mailto:r.sturm@polisag.de)



## Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument ist von der POLIS Immobilien AG (im Folgenden "POLIS" oder die "Gesellschaft") ausschließlich zur Verwendung bei einer Präsentation vor Investoren und Analysten erstellt worden. Es sollte nur in Zusammenhang mit den während der Präsentation gegebenen mündlichen Erläuterungen gelesen und verstanden werden. Der Inhalt dieses Dokuments ist nicht von unabhängigen Dritten geprüft worden und weder die Gesellschaft noch andere Beteiligte haften für dessen Richtigkeit, Vollständigkeit und Ausgewogenheit. Dieses Dokument enthält unter anderem zukunftsgerichtete Aussagen, die die derzeitige Einschätzung des Managements der Gesellschaft von künftigen Entwicklungen oder Ergebnissen widerspiegeln. Zahlreiche Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen oder Ergebnisse der Gesellschaft von denen abweichen, die das Management in diesem Dokument als wahrscheinlich präsentiert hat. Weder die Gesellschaft noch irgendeiner ihrer Berater oder sonstige Beteiligte haften für Verluste, die dadurch entstehen, dass ein Dritter sich auf den Inhalt dieses Dokuments verlässt. Dieses Dokument stellt kein Angebot von Aktien oder eine Aufforderung zum Kauf von Aktien der Gesellschaft dar. Dieses Dokument ist ferner kein Wertpapierprospekt.