

Pflichtveröffentlichung gemäß §§ 27 Abs. 3 Satz 1, 39 Wertpapier-  
erwerbs- und Übernahmegesetz (*WpÜG*)

**Gemeinsame Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats**

der

**POLIS Immobilien Aktiengesellschaft**

mit Sitz in Berlin

gemäß § 27 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (*WpÜG*)

**zu dem Pflichtangebot**

**(Barangebot)**

gemäß § 35 Abs. 2 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (*WpÜG*)

der

**Mann Immobilien-Verwaltung Aktiengesellschaft**

mit Sitz in Karlsruhe

**an die Aktionäre der POLIS Immobilien Aktiengesellschaft**

International Securities Identification Number (ISIN) POLIS-Aktien:

DE0006913304

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) POLIS-Aktien:

691330

## INHALT

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATION ZU DIESER STELLUNGNAHME</b> .....	<b>1</b>
1.	Rechtliche Grundlagen dieser Stellungnahme.....	1
2.	Tatsächliche Grundlage dieser Stellungnahme .....	1
3.	Veröffentlichung dieser Stellungnahme und etwaiger zusätzlicher Stellungnahmen zu etwaigen Änderungen des Angebots.....	2
4.	Verantwortlichkeit der POLIS-Aktionäre.....	2
<b>II.</b>	<b>INFORMATIONEN ZUR ZIELGESELLSCHAFT, ZUR BIETERIN UND ZUM ANGEBOT</b> .....	<b>3</b>
1.	Informationen zur Zielgesellschaft.....	3
a)	Allgemeine Informationen .....	3
b)	Zusammengefasste Finanzinformationen.....	4
c)	Aktionärsstruktur.....	4
2.	Informationen über die Bieterin.....	4
3.	Informationen zum Angebot .....	5
a)	Durchführung des Angebots und wesentliche Regelungen des Angebots, Annahmefrist, Angebotsbedingungen, Rücktrittsrecht .....	5
b)	Hintergrund des Angebots.....	7
c)	Finanzierung des Angebots.....	7
<b>III.</b>	<b>ART UND HÖHE DER ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG</b> .....	<b>7</b>
1.	Art und Höhe der Gegenleistung.....	7
2.	Gesetzlicher Mindestpreis .....	8
a)	Vorerwerbe.....	8
b)	Börsenkurse .....	8
3.	Unternehmensbewertung.....	8
<b>IV.</b>	<b>VON DER BIETERIN VERFOLGTE ZIELE UND FOLGEN FÜR DIE POLIS AG</b> .....	<b>10</b>
1.	Künftige Geschäftstätigkeit, Vermögen und Verpflichtungen der POLIS AG .....	10
2.	Mögliche Strukturmaßnahmen .....	10
3.	Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der POLIS AG.....	10
4.	Arbeitnehmer der POLIS AG .....	11
5.	Auswirkungen auf Dividenden .....	11
<b>V.</b>	<b>BESONDERE INTERESSEN VON MITGLIEDERN DES VORSTANDS ODER DES AUFSICHTSRATS</b> .....	<b>11</b>
1.	Besondere Interessen von Mitgliedern des Aufsichtsrats.....	11

2.	<b>Keine Vereinbarungen mit einzelnen Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats .....</b>	<b>12</b>
3.	<b>Keine Geldleistungen oder geldwerte Vorteile in Verbindung mit dem Angebot .....</b>	<b>12</b>
<b>VI.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN FÜR DIE POLIS-AKTIONÄRE .....</b>	<b>12</b>
1.	<b>Mögliche nachteilige Auswirkungen für POLIS-Aktionäre, die das Angebot annehmen .....</b>	<b>12</b>
2.	<b>Mögliche nachteilige Auswirkungen für POLIS-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen.....</b>	<b>13</b>
<b>VII.</b>	<b>STELLUNGNAHME.....</b>	<b>14</b>
1.	<b>Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Höhe des Angebotspreises.....</b>	<b>15</b>
2.	<b>Stellungnahme zu den von der Bieterin verfolgten Zielen und den Auswirkungen auf die POLIS AG.....</b>	<b>16</b>
<b>VIII.</b>	<b>EMPFEHLUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT AN DIE AKTIONÄRE.....</b>	<b>17</b>
1.	<b>Empfehlung des Vorstands und des Aufsichtsrats an die Aktionäre.....</b>	<b>17</b>
2.	<b>Gründe für die Empfehlung .....</b>	<b>18</b>
<b>IX.</b>	<b>ABSICHT DER MITGLIEDER DES VORSTANDS UND DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS, FÜR IHRE PERSÖNLICHEN POLIS-AKTIEEN DAS ANGEBOT NICHT ANZUNEHMEN.....</b>	<b>19</b>

Die Mann Immobilien-Verwaltung AG mit Sitz in Karlsruhe, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 108000 (die "**Bieterin**"), hat am 15. September 2008 gemäß § 35 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes ("**WpÜG**") die Angebotsunterlage i.S.v. § 11 WpÜG (die "**Angebotsunterlage**") für das Pflichtangebot der Bieterin an die Inhaber von Aktien der POLIS Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin (die "**POLIS AG**" oder die "**Gesellschaft**" und zusammen mit ihren verbundenen Unternehmen der "**POLIS-Konzern**") zum Erwerb aller Inhaberstückaktien der POLIS AG (zusammen die "**POLIS-Aktien**" und jeweils eine "**POLIS-Aktie**") zu einem Kaufpreis von EUR 10,00 je POLIS-Aktie in bar veröffentlicht (das "**Angebot**").

Das Angebot richtet sich an alle Inhaber von POLIS-Aktien (zusammen die "**POLIS-Aktionäre**" und jeder einzelne "**POLIS-Aktionär**").

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass sie nicht in der Lage sind, zu überprüfen, ob die POLIS-Aktionäre mit der Annahme des Angebots in Übereinstimmung mit allen rechtlichen Verpflichtungen handeln, die möglicherweise auf einzelne POLIS-Aktionäre Anwendung finden. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen, dass insbesondere alle Personen, die die Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland erhalten oder die das Angebot annehmen möchten, aber den Wertpapiergesetzen einer anderen Rechtsordnung als denen der Bundesrepublik Deutschland unterliegen, sich über diese Gesetze informieren und sie befolgen.

Vorstand und Aufsichtsrat geben zu dem Angebot die folgende gemeinsame Stellungnahme gemäß § 27 WpÜG (die "**Stellungnahme**") ab:

## **I. ALLGEMEINE INFORMATION ZU DIESER STELLUNGNAHME**

### **1. Rechtliche Grundlagen dieser Stellungnahme**

Gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 WpÜG haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft eine begründete Stellungnahme zu dem Angebot sowie zu jeder seiner Änderungen abzugeben. Darüber hinaus können die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft gemäß § 27 Abs. 2 WpÜG dem Vorstand eine Stellungnahme zu dem Angebot übermitteln. Bis zum Zeitpunkt der Abgabe dieser Stellungnahme hat der Vorstand von Arbeitnehmern der POLIS AG keine Stellungnahme zu dem Angebot erhalten. Die POLIS AG hat keinen Betriebsrat.

### **2. Tatsächliche Grundlage dieser Stellungnahme**

Sämtliche in dieser Stellungnahme enthaltenen Informationen, Prognosen, Schätzungen, Bewertungen, in die Zukunft gerichteten Aussagen und Absichtserklärungen basieren auf den für den Vorstand und den Aufsichtsrat am Tage der Veröffentlichung dieser Stellung-

nahme auf der Grundlage pflichtgemäßer Anstrengungen verfügbaren Informationen bzw. spiegeln ihre zu diesem Zeitpunkt bestehenden Einschätzungen oder Absichten wider. Diese Informationen können sich nach dem Datum der Veröffentlichung dieser Stellungnahme ändern. Weder der Vorstand noch der Aufsichtsrat noch die POLIS AG übernehmen eine Verpflichtung zur Aktualisierung dieser Stellungnahme, soweit sie nicht nach deutschem Recht dazu verpflichtet sind.

Die in dieser Stellungnahme enthaltenen Informationen über die Bieterin und das Angebot basieren, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist, auf den in der Angebotsunterlage enthaltenen Informationen und anderen öffentlich zugänglichen Informationen. Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass sie nicht in der Lage sind, die in der Angebotsunterlage beschriebenen Absichten zu überprüfen oder deren Umsetzung zu garantieren.

### **3. Veröffentlichung dieser Stellungnahme und etwaiger zusätzlicher Stellungnahmen zu etwaigen Änderungen des Angebots**

Diese Stellungnahme sowie etwaige zusätzliche Stellungnahmen zu etwaigen Änderungen des Angebots werden gemäß §§ 27 Abs. 3, 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG im Internet auf der Website der POLIS AG unter <http://www.polis.de> veröffentlicht; Kopien davon werden bei der POLIS Immobilien AG, Rankestr. 5/6, 10789 Berlin zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten und können dort kostenfrei unter der Telefonnummer **0049-30-225 00 250** angefordert werden. Die Internetadresse, unter der die Veröffentlichung erfolgt, sowie die Stelle, bei der die Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe erfolgt, werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Diese Stellungnahme wird in deutscher Sprache veröffentlicht.

### **4. Verantwortlichkeit der POLIS-Aktionäre**

Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass die in dieser Stellungnahme enthaltene Beschreibung des Angebots keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und dass für Inhalt, Bedingungen und Abwicklung des Angebots allein die Bestimmungen der Angebotsunterlage maßgeblich sind. Jedem POLIS-Aktionär obliegt es in eigener Verantwortung, die Angebotsunterlage zur Kenntnis zu nehmen und die für ihn notwendigen Maßnahmen zu ergreifen. Die POLIS-Aktionäre sind für ihre Entscheidungen im Hinblick auf das Angebot selbst verantwortlich.

**Den POLIS-Aktionären wird nachdrücklich die Lektüre der Angebotsunterlage empfohlen, da diese für sie wichtige Informationen enthält.**

Die Angebotsunterlage ist im Internet unter <http://www.polis-angebot.de> in deutscher Sprache veröffentlicht. Die Angebotsunterlage kann außerdem in deutscher Sprache kostenlos bei der VEM Aktienbank, Rosental 5, 80331 München, Tel. +49 (0)89-23001-0, Fax +49-(0)89-23001-111 und der POLIS Immobilien AG, Rankestr. 5/6, 10789 Berlin,

Tel.+49-(0)30-225 00 250, Fax +49-(0)30-225 00 299 angefordert werden.

## **II. INFORMATIONEN ZUR ZIELGESELLSCHAFT, ZUR BIETERIN UND ZUM ANGEBOT**

### **1. Informationen zur Zielgesellschaft**

#### **a) Allgemeine Informationen**

Die Zielgesellschaft POLIS AG ist die Muttergesellschaft des POLIS-Konzerns. Die POLIS AG ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 67179 eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Die Hauptverwaltung der POLIS AG befindet sich in der Rankestr. 5/6, 10789 Berlin. Ihr satzungsgemäßer Unternehmensgegenstand ist der Erwerb, die Verwaltung und die Nutzung eigenen Grundbesitzes sowie der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen an anderen Unternehmen. Derzeit beträgt das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der POLIS AG EUR 110.510.000 eingeteilt in 11.051.000 Stückaktien ohne Nennbetrag mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 10,00. Der POLIS-Konzern umfasst derzeit die POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, die POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, sowie 37 Objektgesellschaften jeweils in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG, deren persönlich haftende Gesellschafterin jeweils die POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH ist.

Die POLIS AG ist eine Immobiliengesellschaft, die über ihre Objektgesellschaften Büroimmobilien erwirbt, soweit erforderlich modernisiert und anschließend bewirtschaftet (aktive Bestandshaltung). Dabei wird sowohl in komplett vermietete Objekte mit stabilem Cashflow, als auch in Immobilien mit Modernisierungsbedarf, die nach Auffassung der POLIS AG ein hohes Wertsteigerungspotenzial aufweisen, investiert. Als aktiver Bestandshalter versucht die POLIS AG, durch aktives Vermietungsmanagement die Vermietungssituation zu optimieren und gegebenenfalls bestehende Leerstände abzubauen sowie durch Modernisierungsmaßnahmen den Nutzwert der Immobilien zu steigern. Die POLIS AG ist ausschließlich auf den deutschen Büroimmobilienmarkt konzentriert. Als Investitionsstandorte werden gute Lagen in Innenstädten der bedeutendsten Bürostandorte in Deutschland bevorzugt. Die POLIS AG hält ihre Bestandsimmobilien in der Regel mittel- bis langfristig ohne einen im Vorhinein definierten Anlagehorizont. Sie ist bestrebt, durch den selektiven Verkauf einzelner Immobilien laufend ihr Portfolio zu optimieren und eine zusätzliche Rendite zu erzielen.

In der Regel beträgt der Fremdkapitalanteil bei Erwerb eines Objekts nicht mehr als 60 % des Verkehrswerts. Insgesamt strebt die POLIS AG ein mittleres Rendite-Risiko-Profil an.

Der Immobilienbestand des POLIS-Konzerns wird von einem Asset-Management-Team von derzeit 19 Mitarbeitern in kaufmännischer und technischer Hinsicht verwaltet, welches auch die wesentlichen operativen Aufgaben wie Akquisition und Verkauf übernimmt.

Der Immobilienbestand des POLIS-Konzerns setzt sich gegenwärtig aus 35 Objekten zusammen. Zum 30. Juni 2008 betrug der Verkehrswert des Immobilienbestands gem. bilanziellem Ansatz ca. EUR 295 Mio.

## b) Zusammengefasste Finanzinformationen

Im Geschäftsjahr 2007 erzielte der POLIS-Konzern gemäß dem nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den ergänzend gemäß § 315a HGB Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 Mieterträge von TEUR 9.788 und wies einen Konzernüberschuss nach Steuern in Höhe von TEUR 9.043 aus. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2008 erzielte der POLIS-Konzern gemäß Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2008 Mieterträge von TEUR 7.139 bei einem Konzernüberschuss nach Steuern von TEUR 3.974.

Umfassendere Informationen hinsichtlich der Finanzdaten der letzten Jahre lassen sich den Geschäftsberichten und der Zwischenberichterstattung der POLIS AG entnehmen. Diese Unterlagen sind im Internet auf der Website der POLIS AG unter <http://www.polis.de> verfügbar.

## c) Aktionärsstruktur

Die der Gesellschaft aufgrund der gesetzlichen Mitteilungspflichten bekannte Aktionärsstruktur stellt sich heute wie folgt dar:

<b>Aktionäre</b>	<b>Aktien</b>	<b>Anteil in %</b>
Mann Immobilien Verwaltung AG, Karlsruhe	3.491.326	31,6%
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin	1.673.112	15,1%
Contrarian Capital Management L.L.C./Jon R. Bauer, Greenwich, Connecticut	900.335	8,1%
COFITEM COFIMUR SA, Paris	606.064	5,5%
Perennial Investment Partners, Melbourne, Australien	582.407	5,3%
KZVK Darmstadt, Darmstadt	514.000	4,7%
Danske Invest, Kopenhagen	350.339	3,2%
Vorstand	52.000	0,5%
Sonstige Aktionäre	2.881.357	26,1%
<b>Summe</b>	<b>11.051.000</b>	<b>100,0%</b>

## 2. Informationen über die Bieterin

Die Bieterin ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 108000 eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Karlsruhe. Die Bieterin hat ihre Geschäftsad-

resse unter der Anschrift Durlacher Allee 109, 76137 Karlsruhe.

Der Unternehmensgegenstand der Bieterin ist die Verwaltung des der Gesellschaft gehörenden und zukünftig zu erwerbenden Immobilienvermögens. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, dem Gegenstand des Unternehmens mittelbar oder unmittelbar zu dienen. Sie kann insbesondere auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften jeder Rechtsform erwerben.

Das Grundkapital der Bieterin beträgt EUR 260.000,00 und ist eingeteilt in 260.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien des Bieters sind nicht zum Börsenhandel zugelassen oder in den Freiverkehr einer Wertpapierbörse einbezogen.

Nähere Angaben über die Bieterin und deren Beteiligungsstruktur finden sich in Abschnitt 6 der Angebotsunterlage.

### **3. Informationen zum Angebot**

#### **a) Durchführung des Angebots und wesentliche Regelungen des Angebots, Annahmefrist, Angebotsbedingungen, Rücktrittsrecht**

Bei dem Angebot handelt es sich um ein nach § 35 WpÜG erforderliches Pflichtangebot (Barangebot) zum Erwerb der POLIS-Aktien. Das Angebot kann von allen in- und ausländischen POLIS-Aktionären nach Maßgabe der in der Angebotsunterlage aufgeführten Bestimmungen und den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften angenommen werden. Das Angebot unterliegt deutschem Recht, insbesondere den Bestimmungen des WpÜG.

Die Bieterin bietet an, alle POLIS-Aktien zu einem Kaufpreis von EUR 10,00 je Aktie in bar (der "**Angebotspreis**") zu erwerben.

POLIS-Aktionäre können ihre POLIS-Aktien ab dem 15. September 2008 bis zum 13. Oktober 2008 um 24:00 Uhr (Ortszeit in Frankfurt am Main) (die "**Annahmefrist**") zum Verkauf einreichen und damit das Angebot annehmen.

Unter den nachfolgend genannten Umständen verlängert sich die Annahmefrist jeweils automatisch wie folgt:

- Die Bieterin kann das Angebot bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist ändern (d.h. bis zum Ablauf des 11. Oktober 2008 24:00 Uhr (Ortszeit in Frankfurt am Main)). Im Falle einer Änderung des Angebots gemäß § 21 WpÜG verlängert sich die Annahmefrist um zwei Wochen (§ 21 Abs. 5 WpÜG), sofern die Veröffentlichung der Änderung innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Angebotsfrist erfolgt. Dies gilt auch, falls das geänderte Angebot gegen Rechtsvorschriften verstößt.

- Wird während der Annahmefrist des Angebots zum Erwerb der POLIS-Aktien von einem Dritten ein konkurrierendes Angebot ("**Konkurrierendes Angebot**") abgegeben, und läuft die Annahmefrist für das Angebot vor Ablauf der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot ab, so bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist für das Angebot nach dem Ablauf der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot (§ 22 Abs. 2 WpÜG). Dies gilt auch, falls das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen Rechtsvorschriften verstößt.
- Unbeschadet der Vorschriften der §§ 21 Abs. 5, 22 Abs. 2 WpÜG beträgt die Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 3 WpÜG automatisch zehn Wochen ab der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, wenn im Zusammenhang mit dem Angebot nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der POLIS AG einberufen wird. Die Annahmefrist würde in diesem Fall bis zum 24. November 2008, 24:00 Uhr (Ortszeit in Frankfurt am Main) laufen.

Ein POLIS-Aktionär, der das Angebot während der Annahmefrist angenommen hat, kann vor Ablauf der Annahmefrist von der Annahme des Angebots dann zurücktreten, wenn das Angebot im Sinne des § 21 WpÜG geändert wird oder ein konkurrierendes Angebot abgegeben wird und der POLIS-Aktionär das Angebot angenommen hat, bevor die Änderung des Angebots bzw. die Angebotsunterlage für das konkurrierende Angebot veröffentlicht wurde. Die weiteren Einzelheiten des Rücktrittsrechts können Abschnitt 15 der Angebotsunterlage entnommen werden.

In Abschnitt 10 der Angebotsunterlage ist beschrieben, welche Handlungen ein POLIS-Aktionär vornehmen muss, der das Angebot annehmen will. Mit Annahme des Angebots gibt der POLIS-Aktionär zugleich die in Abschnitt 10.3 der Angebotsunterlage aufgeführten Erklärungen und Zusicherungen ab.

Die Bieterin hat in der Angebotsunterlage ausgeführt, dass die Aktionäre der POLIS-AG eine Umbuchung der POLIS-Aktien, für die sie das Angebot während der Annahmefrist angenommen haben, unter der ISIN DE000A0XXU04 (WKN A0XXU0) vorzunehmen haben. Die Annahmeerklärung wird nur wirksam, wenn bis spätestens 24:00 Uhr (Ortszeit in Frankfurt am Main) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist die jeweiligen zum Verkauf eingereichten POLIS-Aktien bei der Clearstream Banking AG in die ISIN DE000A0XXU04 (WKN A0XXU0) umgebucht worden sind.

Mit der Annahme des Pflichtangebots kommt zwischen dem betreffenden POLIS-Aktionär und dem Bieter ein Vertrag über den Verkauf und die Übereignung der zum Verkauf eingereichten POLIS-Aktien nach Maßgabe der Angebotsunterlage zustande.

Soweit bei Annahme des Angebots Steuern oder Gebühren oder Auslagen der depotführenden Banken anfallen, werden diese nicht von der Bieterin erstattet. Die Bieterin rät zu einer Beratung durch die depotführende Bank.

Für weitere Informationen und Einzelheiten (insbesondere Einzelheiten im Hinblick auf die Angebotsbedingungen, die Annahmefristen und die Annahmemodalitäten) werden die POLIS-Aktionäre auf die Ausführungen in der Angebotsunterlage verwiesen. Die vorstehenden Informationen fassen lediglich in der Angebotsunterlage enthaltene Informationen zusammen und geben diese nicht vollständig wieder.

#### **b) Hintergrund des Angebots**

Die Bieterin hat am 14.08.2008 weitere Stimmrechte der POLIS AG erworben und hält nach ihren Stimmrechtsmitteilungen an die Gesellschaft gegenwärtig 3.491.326 der insgesamt 11.051.000 POLIS-Aktien, was einen Stimmrechtsanteil von 31,59 % bedeutet. Damit hat der Bieter am 14.08.2008 die Kontrolle im Sinne der §§ 35 Abs. 1 S. 1 und 29 Abs. 2 WpÜG über die POLIS AG erlangt. Dadurch ist die Bieterin gemäß § 35 WpÜG verpflichtet, ein Pflichtangebot zum Erwerb der POLIS-Aktien abzugeben.

#### **c) Finanzierung des Angebots**

Die Bieterin hat in der Angebotsunterlage erklärt, dass alle notwendigen Maßnahmen ergriffen wurden, um sicherzustellen, dass der Bieterin die zur vollständigen Erfüllung des Angebots notwendigen finanziellen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Gegenleistung zur Verfügung stehen.

Bei Annahme des Pflichtangebots durch alle POLIS-Aktionäre entsteht bei der Bieterin ein Finanzierungsbedarf in Höhe von EUR 75.596.740,00 zuzüglich von Transaktionskosten in geschätzter Höhe von EUR 250.000,00, insgesamt also ein maximaler Finanzierungsbedarf in Höhe von EUR 75.846.740,00.

Die Bieterin ist nach ihren Angaben in der Angebotsunterlage in der Lage, den gesamten maximalen Finanzierungsbedarf durch Eigenmittel zu finanzieren.

Die Bieterin hat die gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 WpÜG erforderliche Finanzierungsbestätigung vorgelegt, die der Angebotsunterlage als Anlage beigelegt ist.

In Abschnitt 14 der Angebotsunterlage finden sich Informationen zu den von der Bieterin erwarteten Auswirkungen des Vollzugs des Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin und der die Bieterin kontrollierenden Personen.

### **III. ART UND HÖHE DER ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG**

#### **1. Art und Höhe der Gegenleistung**

Die Bieterin bietet den POLIS-Aktionären eine Gegenleistung in Höhe von EUR 10,00 je POLIS-Aktie in bar an.

## **2. Gesetzlicher Mindestpreis**

Soweit der Vorstand und der Aufsichtsrat in der Lage sind, dies aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen zu verifizieren, entspricht der Angebotspreis für die POLIS-Aktien den Bestimmungen der §§ 4ff. der Angebotsverordnung zum Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (die "**Angebots-VO**") über den gesetzlichen Mindestpreis, der sich nach dem höheren der beiden nachfolgend dargestellten Schwellenwerte bestimmt.

### **a) Vorerwerbe**

Gemäß § 4 Angebots-VO muss die Gegenleistung für die Aktien der Zielgesellschaft mindestens dem Wert der höchsten vom Bieter, einer mit diesem gemeinsam handelnden Person im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen für den Erwerb der Aktien an der Zielgesellschaft in den letzten sechs Monaten vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage gewährten oder vereinbarten Gegenleistung entsprechen.

Die Bieterin hat in der Angebotsunterlage erklärt, dass sie in den letzten sechs Monaten insgesamt 392.297 POLIS-Aktien erworben hat. Der höchste dabei gezahlte Kaufpreis betrug EUR 9,95. Der Angebotspreis in Höhe von EUR 10,00 je POLIS-Aktie liegt über diesem Mindestpreis von EUR 9,95. Damit erfüllt die von der Bieterin angebotene Gegenleistung die gesetzlichen Anforderungen des § 31 Abs.1 WpÜG iVm. § 4 Angebots-VO.

### **b) Börsenkurse**

Bei Pflichtangeboten für Aktien, die zum Handel an einer deutschen Wertpapierbörse zugelassen sind, muss die Gegenleistung gemäß § 5 Angebots-VO darüber hinaus mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs dieser Aktien während der letzten drei Monate vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots entsprechen.

Die Bieterin hat ihre Entscheidung zur Abgabe des Angebots am 18.08.2008 veröffentlicht. Der gewichtete Durchschnittskurs für die POLIS-Aktien während der letzten drei Monate vor dem 18.08.2008 betrug nach Angaben der Bieterin laut Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht EUR 9,30. Der Angebotspreis übersteigt diesen Betrag um EUR 0,70 und somit um rund 7,5 %.

## **3. Unternehmensbewertung**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf die Einholung einer externen Unternehmensbewertung verzichtet. Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam der Ansicht, dass der Unternehmenswert der POLIS AG durch das Net Asset Value („NAV“) Verfahren von ihnen aufgrund eigener Fachkompetenz zutreffend und mit ausreichender Genauigkeit festgestellt werden kann und haben sich intensiv mit der Frage der Bewertung beschäftigt. Das NAV-

Verfahren ermittelt den Unternehmenswert eines Immobilienunternehmens auf der Basis der Verkehrswerte seiner Anlageobjekte. Der NAV der POLIS AG wurde vom Vorstand zum 31.12.2007 auf der Basis von Verkehrswertgutachten der Feri Rating & Research AG („Feri“) mit EUR 13,79 pro Aktie festgestellt, vom Aufsichtsrat ausführlich erörtert und vom Abschlussprüfer bestätigt. Zum 30.06.2008 wurden der NAV mit EUR 14,19 pro Aktie berechnet, wobei die vier neu erworbenen Grundstücke und das inzwischen fertig gestellte Modernisierungsobjekt Steinstraße 20 in Düsseldorf mit ihren von Feri neu festgestellten Verkehrswerten angesetzt wurden. Die Verkehrswerte der übrigen Anlageobjekte wurden entsprechend der Bewertungspraxis der POLIS AG, die eine jährliche Neubewertung zum Jahresende vorsieht, unverändert fortgeschrieben und um die seit dem Jahresbeginn vorgenommenen Investitionen erhöht. Der so berechnete NAV wurde im Rahmen einer Kontrollrechnung zum aktuellen Stand (31.08.2008) plausibilisiert und dabei im Ergebnis keine wesentliche Abweichung zum zuletzt berechneten NAV festgestellt. In diesem Zusammenhang haben sich Vorstand und Aufsichtsrat den aktuellen Monatsabschluss und eine daraus abgeleitete Berechnung des NAV vorlegen lassen, die bei den einzelnen Anlageobjekten eingetretenen Veränderungen erörtert, deren mögliche Auswirkungen auf den jeweiligen Verkehrswert untersucht und Erkundigungen über die generelle Wertentwicklung bei Büroimmobilien, wie sie von der POLIS AG gehalten werden, eingeholt sowie diese Angaben mit aktuellen Marktangeboten verglichen. Danach sind Vorstand und Aufsichtsrat der Auffassung, dass der anteilige Unternehmenswert der POLIS AG derzeit nicht wesentlich von dem zum 30.06.2008 ermittelten NAV abweicht. Damit liegt der Angebotspreis etwa 30% unter dem so festgestellten NAV.

Die Börsenkurse vergleichbarer Immobilienaktiengesellschaften weisen nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat zur Zeit vergleichbare und teilweise sogar deutlich höhere Abschläge auf den NAV auf.

Nach den jüngsten Verwerfungen im Zusammenhang mit der Finanzmarktkrise (z.B. Krise des amerikanischen Bankhauses Lehman Brothers) und deren noch nicht absehbaren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und künftige Refinanzierungsbedingungen sehen sich Vorstand und Aufsichtsrat derzeit außerstande, deren konkreten Einfluss auf die aktuellen Verkehrswerte festzustellen und eine zuverlässige Prognose über die kurzfristige Entwicklung der Immobilienwerte der POLIS AG und die weitere Kursentwicklung der POLIS-Aktie abzugeben. Die Auswirkungen der Finanzkrise können beispielsweise die derzeit noch stabile Vermietungssituation, den Transaktionsmarkt und die Zinsentwicklung und damit die Verkehrswerte der Anlageobjekte sowie den NAV negativ beeinflussen. Vorstand und Aufsichtsrat haben Überlegungen zur Sensitivität dieser Einflussfaktoren angestellt und weisen darauf hin, dass derzeit eine Verkehrswertminderung bei den Anlageobjekten um beispielsweise 1% zu einer rechnerischen Verminderung des NAV in Höhe von rd. EUR 0,27 pro Aktie führen würde.

#### **IV. VON DER BIETERIN VERFOLGTE ZIELE UND FOLGEN FÜR DIE POLIS AG**

In Ziff. 8 der Angebotsunterlage stellt der Bieter dar, dass es sich bei der die Pflicht zur Abgabe eines Pflichtangebots auslösenden Aufstockung seiner Anteile an der Polis AG aus seiner Sicht zunächst nur um die Wiederherstellung der vor dem Börsengang der Polis AG bestehenden Beteiligungsquote gehandelt habe.

##### **1. Künftige Geschäftstätigkeit, Vermögen und Verpflichtungen der POLIS AG**

Die Bieterin hat in der Angebotsunterlage ihre Strategie sowie ihre Ziele im Hinblick auf die künftige Geschäftstätigkeit, das Vermögen und die künftigen Verpflichtungen der POLIS AG dargelegt (siehe Abschnitt 8 der Angebotsunterlage). Eine Änderung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist nicht geplant. Eine Verlegung des Sitzes der Gesellschaft aus Berlin oder der Standort wesentlicher Vermögensteile ist ebenso wenig geplant wie eine Satzungsänderung oder Änderungen im Hinblick auf die Anzahl der Arbeitnehmer oder deren Beschäftigungsbedingungen.

##### **2. Mögliche Strukturmaßnahmen**

Nach dem Vollzug des Angebots wird die Bieterin möglicherweise einen hohen Anteil des stimmberechtigten Grundkapitals der POLIS halten und hätte ggf. die Gelegenheit zur Vornahme von Strukturmaßnahmen wie beispielsweise (mit 75% Stimmrechtsmehrheit) dem Abschluss von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen, bei Erwerb von mehr als 95% der Aktien auch die Möglichkeit zum Ausschluss von Minderheitenaktionären („Squeeze-out“) oder könnte mit einfacher Mehrheit des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals ein Delisting beschließen. Ausweislich des Abschnitts 8 der Angebotsunterlage ist zum jetzigen Zeitpunkt keines dieser Vorhaben geplant.

Zur Beteiligungshöhe erklärt der Bieter, dass er nicht beabsichtige, seinen Anteilsbesitz auf verschiedene verbundene Unternehmen zu verteilen, womit eine Überführung der Polis in einen REIT nach den bestehenden Regelungen des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen derzeit ausscheide.

##### **3. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der POLIS AG**

Die Bieterin führt in der Angebotsunterlage aus, sie plane, mit dem gegenwärtigen Vorstand der POLIS AG weiterhin zusammenzuarbeiten. Es sind nach Angaben der Bieterin zum jetzigen Zeitpunkt keine personellen Veränderungen des Vorstands vorgesehen.

Der Aufsichtsrat der POLIS AG besteht gemäß der Satzung der POLIS AG aus 6 Mitgliedern. Die Bieterin wird in künftigen Hauptversammlungen bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder ihr Stimmrecht in dem Sinne ausüben, dass ihre Beteiligungsquote in der Besetzung des Aufsichtsrats angemessen widergespiegelt wird.

#### **4. Arbeitnehmer der POLIS AG**

Die Bieterin stellt in der Angebotsunterlage dar, dass das Angebot keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Beschäftigungsverhältnisse der Arbeitnehmer der POLIS AG habe. Weiter erklärt sie, dass sie nicht beabsichtige, Einfluss auf die Geschäftsleitung der POLS AG im Hinblick auf die Gestaltung der Beschäftigungsbedingungen der Mitarbeiter der POLIS AG oder die Anzahl der Mitarbeiter zu nehmen.

#### **5. Auswirkungen auf Dividenden**

Das Angebot hat keine Auswirkungen auf die Zahlung einer Dividende der POLIS AG für das Geschäftsjahr 2007. Die Hauptversammlung der POLIS AG hat am 04.07.2008 beschlossen, den Bilanzgewinn von EUR 669.007,15 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat gehen ferner davon aus, dass das Angebot auch keine Auswirkungen auf die Ausschüttung von Dividenden für das Geschäftsjahr 2008 und die folgenden Geschäftsjahre haben wird.

### **V. BESONDERE INTERESSEN VON MITGLIEDERN DES VORSTANDS ODER DES AUFSICHTSRATS**

#### **1. Besondere Interessen von Mitgliedern des Aufsichtsrats**

Zwischen dem stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Herrn Klaus R. Müller, und dem Bieter besteht eine Verbindung in der Weise, dass Herr Müller jeweils als Prokurist den Geschäftsleitungen des Bieters, dessen Tochtergesellschaft Mann GmbH und deren Tochtergesellschaft Mann Management GmbH angehört und zwischen ihm und der Mann Management GmbH ein Dienstvertrag besteht. Diesen Umstand und einen möglicherweise daraus resultierenden Interessenkonflikt hat Herr Müller dem Aufsichtsrat vor der Beratung und der Beschlussfassung des Aufsichtsrats über diese Stellungnahme offen gelegt.

Zwischen dem Mitglied des Aufsichtsrats, Herrn Ralf Schmechel, und dem Bieter besteht eine Verbindung in der Weise, dass Herr Schmechel jeweils als Prokurist den Geschäftsleitungen der Tochtergesellschaft des Bieters Mann GmbH und deren Tochtergesellschaft Mann Management GmbH angehört und zwischen ihm und der Mann Management GmbH ein Dienstvertrag besteht. Diesen Umstand und einen möglicherweise daraus resultierenden Interessenkonflikt hat Herr Schmechel dem Aufsichtsrat vor der Beratung und der Beschlußfassung des Aufsichtsrats über diese Stellungnahme offen gelegt.

Die Herren Klaus R. Müller und Ralf Schmechel haben bei der Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme ihr Stimmrecht nicht wahrgenommen.

## **2. Keine Vereinbarungen mit einzelnen Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats**

Die Bieterin hat keine Vereinbarungen mit einzelnen Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats getroffen.

## **3. Keine Geldleistungen oder geldwerte Vorteile in Verbindung mit dem Angebot**

Es wurden keinem Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats der POLIS AG von der Bieterin Geldleistungen oder andere geldwerte Vorteile im Zusammenhang mit dem Angebot gewährt, noch sind solche einem Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats der POLIS AG in Aussicht gestellt worden.

## **VI. AUSWIRKUNGEN FÜR DIE POLIS-AKTIONÄRE**

Die folgenden Informationen dienen dazu, die POLIS-Aktionäre bei der Bewertung der Konsequenzen einer Annahme oder Nichtannahme des Angebots zu unterstützen. Die nachfolgend aufgeführten Informationen enthalten Faktoren, die Vorstand und Aufsichtsrat im Zusammenhang mit einer solchen Bewertung für relevant halten, erheben aber keinen Anspruch darauf, eine vollständige Liste aller Faktoren darzustellen, die ein POLIS-Aktionär möglicherweise als relevant ansieht. Die POLIS-Aktionäre müssen sich unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Umstände ein eigenes Urteil bilden. Insoweit empfehlen Vorstand und Aufsichtsrat, dass sich die POLIS-Aktionäre durch ihre eigenen Finanz-, Rechts- und steuerlichen Berater beraten lassen.

Darüber hinaus weisen der Vorstand und der Aufsichtsrat darauf hin, dass sie keine Einschätzung darüber abgeben können, wie die steuerlichen Konsequenzen für den einzelnen POLIS-Aktionär aussehen, einschließlich der Frage, ob die Annahme oder Nichtannahme des Angebots zu steuerlichen Nachteilen (insbesondere im Hinblick auf die Steuerpflicht eines Veräußerungsgewinns) für POLIS-Aktionäre führt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen den POLIS-Aktionären, vor einer Entscheidung über die Annahme des Angebots steuerliche Beratung einzuholen, bei der ihre persönliche steuerliche Situation berücksichtigt wird.

### **1. Mögliche nachteilige Auswirkungen für POLIS-Aktionäre, die das Angebot annehmen**

Diejenigen POLIS-Aktionäre, die das Angebot annehmen, werden nicht länger POLIS-Aktionäre sein. Sie sollten folgendes berücksichtigen:

- POLIS-Aktionäre, die das Angebot annehmen, profitieren nicht länger von einer günstigen Unternehmensentwicklung der Gesellschaft, oder einer günstigen Kursentwicklung der POLIS-Aktien.

- Von der Annahme des Angebots bis zur Zahlung des Kaufpreises durch die Bieterin kann ein erheblicher Zeitraum liegen. Dennoch sind POLIS-Aktionäre, die das Angebot annehmen, für diesen Zeitraum an ihre Annahmeerklärung gebunden und können nur unter den in Abschnitt 15 der Angebotsunterlage geschilderten Bedingungen zurücktreten.
- Kraft Gesetzes bzw. aufgrund ständiger Rechtsprechung sind im Falle bestimmter Strukturmaßnahmen grundsätzlich Abfindungszahlungen an die Minderheitsaktionäre zu leisten. Dies gilt insbesondere im Falle des Abschlusses eines Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrages, im Falle eines Delistings oder eines Squeeze-outs sowie im Falle von Umwandlungen. Diese Abfindungszahlungen werden grundsätzlich nach dem Wert des Unternehmens in dem für die jeweilige Strukturmaßnahme maßgeblichen Zeitpunkt bemessen und unterliegen der gerichtlichen Kontrolle. Sie können höher oder niedriger als der Angebotspreis von EUR 10,00 sein. Soweit derartige Strukturmaßnahmen nach dem Vollzug des Angebotes umgesetzt werden, haben diejenigen POLIS-Aktionäre, die ihre POLIS-Aktien zum Verkauf einreichen, keinen Anspruch auf solche Abfindungszahlungen oder etwaige zusätzliche Zahlungen. Dies gilt auch dann, wenn diese Abfindungszahlungen höher sind als der Angebotspreis.

## **2. Mögliche nachteilige Auswirkungen für POLIS-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen**

POLIS-Aktionäre, die beabsichtigen, das Angebot nicht anzunehmen, bleiben unverändert POLIS-Aktionäre. Sie sollten das Folgende berücksichtigen:

- Nach dem Vollzug des Angebots verfügt die Bieterin womöglich über den jeweils erforderlichen Stimmrechtsanteil, um (mit gewissen Einschränkungen) wichtige gesellschaftsrechtliche Strukturmaßnahmen in einer Hauptversammlung der POLIS AG durchzusetzen. Mögliche Strukturmaßnahmen wären etwa die Vornahme von Satzungsänderungen, Kapitalerhöhungen, umwandlungsrechtliche Maßnahmen.
- POLIS-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, nehmen an einer negativen Unternehmensentwicklung der Gesellschaft oder einer negativen Kursentwicklung der POLIS-Aktien teil.
- Ist die Bieterin oder ein Dritter unmittelbar oder mittelbar mit mindestens 95 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt, hat sie die Möglichkeit, der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Beschlussfassung zur Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Bieterin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß §§ 327 a ff. AktG vorzuschlagen („Squeeze-Out“).
- Als mögliche Strukturmaßnahme ist eine Beendigung der Börsennotierung der POLIS-Aktie denkbar. In diesem Fall wäre die Möglichkeit, POLIS-Aktien zu veräu-

ßern, stark eingeschränkt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wäre die Bieterin oder die POLIS AG möglicherweise verpflichtet, außenstehenden Aktionären anzubieten, ihre Aktien gegen die Zahlung einer angemessenen Abfindung zu erwerben. Diese Abfindung könnte sowohl über als auch unter dem Angebotspreis liegen.

- Auch wenn die POLIS-Aktien weiterhin an einer deutschen Wertpapierbörse gehandelt werden, könnte der Erwerb der POLIS-Aktien im Zuge des Angebots die Anzahl der POLIS-Aktionäre erheblich verringern. Es ist nicht auszuschließen, dass nach Vollzug des Angebots die Anzahl der Aktien im Streubesitz – insbesondere angesichts der bereits heute durch institutionelle Aktionäre mit erheblichem Aktienbesitz geprägte Aktionärsstruktur (siehe Abschnitt II.1.c) - so gering sein wird, dass die POLIS-Aktien nur noch in geringem Umfang oder sogar gar nicht mehr gehandelt werden. Dies könnte zur Folge haben, dass Verkaufs- oder Kaufaufträge überhaupt nicht oder nicht zeitgerecht abgewickelt werden könnten. Darüber hinaus könnte die abnehmende Liquidität der POLIS-Aktien zu niedrigeren Marktpreisen und größeren Kursschwankungen als in der Vergangenheit führen. Es ist daher möglich, dass Anleger, die das Angebot ablehnen, künftig nicht in der Lage sein werden, ihre POLIS-Aktien zu einem über dem Angebotspreis liegenden Preis oder überhaupt zu veräußern.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bieterin anstrebt, dass die POLIS AG einen Widerruf der Zulassung zum Untersegment des Regulierten Marktes mit Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) beantragt. Der Widerruf der Zulassung hätte zur Konsequenz, dass die Gesellschaft nicht länger verpflichtet wäre, die Folgeverpflichtungen des *Prime Standard* zu erfüllen, wie etwa Quartalsberichterstattung in deutscher und englischer Sprache, Veröffentlichung eines Finanzkalenders, Veranstaltung mindestens einer Analystenkonferenz pro Jahr und ad-hoc-Veröffentlichungen auch in englischer Sprache.
- Der derzeitige Börsenkurs der POLIS-Aktien ist vom Vorliegen des Pflichtangebots beeinflusst. Es ist ungewiss, ob sich der Kurs der POLIS-Aktien nach Ablauf der Annahmefrist auch weiterhin auf dem derzeitigen Niveau bewegen oder darüber oder darunter liegen wird. Es ist daher möglich, dass Anleger, die das Angebot ablehnen, künftig nicht in der Lage sein werden, ihre POLIS-Aktien zu einem über dem Angebotspreis liegenden Preis zu veräußern.

## VII. STELLUNGNAHME

Vorstand und Aufsichtsrat begrüßen das erweiterte Engagement der Bieterin für die Gesellschaft und gehen davon aus, dass die POLIS AG durch die sichtbare Unterstützung ihres Großaktionärs gestärkt wird.

Die Bieterin hat die bisherige Strategie der POLIS AG seit dem Erwerb ihrer Beteiligung in vollem Umfang getragen und in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit Vorstand und Aufsichtsrat fortentwickelt. Sie hat der Gesellschaft schon vor dem Börsengang erhebliche Mittel für das weitere Wachstum zur Verfügung gestellt, an der Vorbereitung des Börsengangs mitgewirkt und einen bedeutsamen Anteil der emittierten Aktien gezeichnet. Durch den Erwerb zusätzlicher Aktien, durch den dieses Pflichtangebot ausgelöst wird, hat die Bieterin immer noch nicht ganz ihre ursprüngliche Beteiligungshöhe vor dem Börsengang von rd. 32,6% erreicht.

Gerade bei den gegenwärtigen Turbulenzen am Kapitalmarkt ist es für die POLIS AG von großem Vorteil, die Unterstützung eines kapitalkräftigen Großaktionärs zu genießen, der langfristige Investitionsziele verfolgt. Vorstand und Aufsichtsrat erwarten wegen der erhöhten Beteiligung des Bieters für die Zukunft eine hohe Stabilität im Aktionärskreis, welche den erfolgreichen Aufbau der POLIS AG zu einem ertragstarken Immobilienunternehmen gewährleisten wird. Durch ihre eigene Tätigkeit als Investor auf dem Immobilienmarkt kann die Bieterin eigenes Know-how zugunsten der POLIS AG einbringen.

#### **1. Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Höhe des Angebotspreises**

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Höhe des Angebotspreises sorgfältig geprüft. Sie sind gemeinsam der Ansicht, dass in der gegenwärtigen Situation der Kapitalmärkte keine zuverlässige und den Interessen aller Aktionäre gerecht werdende Stellungnahme zur Höhe des Angebotspreises abgegeben werden kann. Vielmehr ist nach dem Investitionshorizont der einzelnen Aktionäre und nach ihren Erwartungen in die Entwicklung der Märkte zu differenzieren.

Bei langfristiger Betrachtungsweise halten Vorstand und Aufsichtsrat das wesentlich am Verkehrswert der Immobilienanlagen orientierte NAV-Verfahren für das geeignete Bewertungsmodell für die POLIS AG. Unter dieser Voraussetzung stellen Vorstand und Aufsichtsrat fest, dass der Angebotspreis etwa 30% unter dem NAV der POLIS AG liegt und bewerten die Differenz auch in Anbetracht der gegenwärtigen Turbulenzen am Kapitalmarkt als relativ hoch.

Für Aktionäre, die kurzfristige Investitionsziele verfolgen, sind die niedrigen Börsenumsätze der Vergangenheit („Liquidität der Aktie“), die Kursentwicklung des letzten Jahres, die im Vergleich zu anderen Immobilienaktiengesellschaften verhältnismäßig stabile Bewertung der POLIS AG und die gegenwärtigen Lage am Kapitalmarkt bei der Frage der Angemessenheit des Angebotspreises verstärkt zu gewichten. Bei dieser Sichtweise muss darauf hingewiesen werden, dass der Angebotspreis die Durchschnittskurse, zu denen die POLIS-Aktie in der letzten Zeit tatsächlich an der Börse gehandelt wurde, übersteigt und derzeit unsicher ist, ob der Angebotspreis nach Beendigung des Angebotes kurzfristig bei

einer Veräußerung über die Börse erzielt werden kann.

Bei dieser Stellungnahme haben Vorstand und Aufsichtsrat insbesondere die folgenden Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Der Angebotspreis erfüllt die gesetzlichen Vorgaben und ist damit angemessen im Sinne von § 31 Abs. 1 WpÜG. Der Angebotspreis liegt 7,5 % über dem gewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der POLIS-Aktie während der letzten drei Monate vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots am 18.08. 2008 im Sinne des § 5 Angebots-VO in Höhe von EUR 9,30.
- Der Angebotspreis entspricht dem Schlusskurs (elektronisches Handelssystem XETRA) der POLIS-Aktie in Höhe von EUR 10,00 am 15. August 2008, dem letzten Börsenhandelstag vor Bekanntgabe der Absicht der Bieterin zur Abgabe des Angebots.
- Am 18. Juli 2008, also einen Monat vor der Veröffentlichung des Kontrollerwerbs, betrug der Schlusskurs (elektronisches Handelssystem XETRA) der POLIS-Aktie EUR 9,50. Der Angebotspreis erhält somit einen Aufschlag von EUR 0,50 bzw. rund 5,3 % auf diesen Börsenkurs.
- Am 18. Februar 2008, also sechs Monate vor der Veröffentlichung des Kontrollerwerbs, betrug der Schlusskurs (elektronisches Handelssystem XETRA) der POLIS-Aktie EUR 9,25. Der Angebotspreis enthält somit einen Aufschlag von EUR 0,75 bzw. rund 8,1 % auf diesen Börsenkurs.
- Die durchschnittlichen Handelsumsätze der letzten sechs Monate vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots am 18.08. 2008 lagen bei 2.932 Aktien pro Tag.
- Der Angebotspreis liegt nach gemeinsamer Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat rd. 30% unter dem derzeitigen NAV der POLIS AG (siehe Abschnitt III 3.).
- Im Unterschied zur Lage am Jahresbeginn 2007 werden Immobilienaktien seit Beginn der Finanzkrise vor etwa einem Jahr mit starken Abschlägen auf den NAV gehandelt und es ist bei den gegenwärtigen Verhältnissen am Kapitalmarkt nicht absehbar, ob es kurzfristig zu einer höheren Bewertung von Immobilienaktien in Deutschland kommen wird.

## **2. Stellungnahme zu den von der Bieterin verfolgten Zielen und den Auswirkungen auf die POLIS AG**

Zu den in Abschnitt IV. dargestellten Absichten des Bieters nehmen Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS AG wie folgt Stellung:

Da der Bieter hinsichtlich der Geschäftstätigkeit, der Strategie, der Beschäftigungsverhältnisse der Arbeitnehmer der POLIS AG, deren Sitz und der Besetzung des Vorstands keine Änderungen beabsichtigt, findet dies die Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat. Dasselbe gilt für die Absicht des Bieters, keinen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abzuschließen, keine Satzungsänderung vorzunehmen und keinen übernahmerechtlichen Squeeze-out durchzuführen. Vorstand und Aufsichtsrat gehen davon aus, dass der Bieter auch kein Delisting beabsichtigt. Die Absicht des Bieters, künftig sein Stimmrecht bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern so auszuüben, dass die Zusammensetzung des Aufsichtsrats die künftige Aktionärsstruktur angemessen widerspiegelt, halten Vorstand und Aufsichtsrat für angemessen und berechtigt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind unverändert der Auffassung, dass der Status als REIT im Sinne der bestehenden Regelung des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen vor dem Hintergrund verschiedener Unzulänglichkeiten des derzeit geltenden Gesetzes mit Risiken behaftet und daher nicht anzustreben ist, so dass sie die Absicht des Bieters, seinen Anteilsbesitz nicht auf verschiedene verbundene Unternehmen zu verteilen, im Kontext des gegenwärtigen Gesetzesrahmens nicht als nachteilig bewerten. Vorstand und Aufsichtsrat weisen darauf hin, dass insoweit durch die erhöhte Beteiligung des Bieters keine Änderung zu der bisherigen Situation eingetreten ist bzw. eintreten wird.

## **VIII. EMPFEHLUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT AN DIE AKTIONÄRE**

### **1. Empfehlung des Vorstands und des Aufsichtsrats an die Aktionäre**

Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS AG können bei den in der Angebotsunterlage genannten Zielen, Strategien und Absichten der Bieterin keine wesentliche Veränderung gegenüber dem heutigen Stande erkennen und beurteilen deren Umsetzung für den POLIS-Konzern insgesamt als positiv und im Sinne der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, Arbeitnehmer und Gläubiger liegend.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Verhältnisse am Kapitalmarkt und der sich in den letzten Wochen zuspitzenden Finanzkrise (z.B. im Zusammenhang mit der Krise der amerikanischen Bank Lehman Brothers und des amerikanischen Versicherungsunternehmens AIG) fällt es Vorstand und Aufsichtsrat schwer, eine klare Empfehlung gegenüber den Aktionären auszusprechen. Daher halten es Vorstand und Aufsichtsrat für angemessen, bei ihrer Empfehlung zwischen Aktionären mit verschiedenem Anlagehorizont zu unterscheiden:

Aktionären, die einen langfristigen Investitionshorizont verfolgen und von einer relativ stabilen Entwicklung der Marktverhältnisse in Deutschland ausgehen, wird empfohlen, sich an dem NAV der POLIS AG als Bewertungsmodell zu orientieren, die hohe Differenz

zwischen dem Angebotspreis von EUR 10,00 und dem NAV von rd. EUR 14,20 zu beachten, von einer mittelfristigen Besserung des Börsenkurses auszugehen und das Angebot des Bieters daher nicht anzunehmen.

Aktionären, die einen kurzfristigen Investitionshorizont verfolgen, sollten im Hinblick auf die niedrigen Umsätze beim Handel mit POLIS-Aktien in der letzten Zeit, die unbefriedigende Kursentwicklung, die Tatsache, dass vergleichbare Immobilienaktiengesellschaften derzeit ebenfalls zu deutlichen Abschlägen auf ihren NAV gehandelt werden und den geringen, sich durch das Pflichtangebot möglicherweise noch verkleinernden Streubesitz beachten, dass mit der Annahme des Pflichtangebotes kurzfristig eine der vermutlich wenigen Gelegenheiten bestehen könnte, sich von den POLIS-Aktien oberhalb der drei- bzw. sechsmonatigen Durchschnittskurse zu trennen. Für diese Aktionäre könnte die Annahme des Angebotes die individuell bessere Möglichkeit darstellen.

Insgesamt sollte jeder POLIS-Aktionär unter Würdigung der Gesamtumstände, seiner individuellen Verhältnisse und Investmentstrategie und seiner persönlichen Einschätzung über die Möglichkeiten der zukünftigen Entwicklung des Wertes und des Börsenkurses der POLIS-Aktien eine eigene Entscheidung treffen. In diesem Zusammenhang weisen der Vorstand und der Aufsichtsrat darauf hin, dass an Stelle einer Annahme des Angebots auch eine Veräußerung der POLIS-Aktien außerhalb dieses Angebots, etwa über die Börse, in Betracht kommt. Eine Entscheidung darüber sollte jeder Aktionär unter Würdigung der Vor- und Nachteile, die sich aus einer Annahme des Angebots für den einzelnen Aktionär zum jeweiligen Zeitpunkt ergeben können, treffen.

Vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften trifft den Vorstand und den Aufsichtsrat keine Verantwortung für den Fall, dass die Annahme oder Nichtannahme des Angebots im Nachhinein zu nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen für einen POLIS-Aktionär führen sollte. Ferner geben Vorstand und Aufsichtsrat keine Einschätzung darüber ab, ob in Zukunft im Rahmen der Festlegung einer Gegenleistung, z.B. im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrages, einem Delisting, einem Squeeze-out oder einer Umwandlung, möglicherweise höhere oder niedrigere Beträge als die von der Bieterin für die POLIS-Aktien angebotene Gegenleistung festgesetzt werden, auf welche die das Angebot annehmenden POLIS-Aktionäre keinen Anspruch haben werden.

## **2. Gründe für die Empfehlung**

Im Zusammenhang mit der vorstehenden Empfehlung haben der Vorstand und der Aufsichtsrat insbesondere folgende Faktoren berücksichtigt:

- Art und Höhe der von der Bieterin angebotenen Gegenleistung und die hierzu näher aufgeführten Gesichtspunkte (siehe Abschnitt III).
- Die von der Bieterin verfolgten Ziele und ihre wahrscheinlichen Auswirkungen auf

die POLIS AG (siehe Abschnitt IV).

- Die Aussage der Bieterin, keine Änderungen bei Arbeitsverhältnissen mit den Mitarbeitern des POLIS-Konzerns zu planen (siehe Abschnitt IV.4).

Der Vorstand und der Aufsichtsrat hielten es nicht für praktikabel, einzelne von ihnen berücksichtigte Faktoren besonders zu bewerten, zu gewichten oder ihnen anderweitig eine relative Bedeutung beizumessen, und Vorstand und Aufsichtsrat haben dies auch nicht getan. Vorstand und Aufsichtsrat gründen ihre Stellungnahme vielmehr auf die Gesamtheit der ihnen vorgelegten und von ihnen berücksichtigten Informationen. Dabei ist es möglich, dass verschiedene Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats unterschiedlichen Faktoren unterschiedliches Gewicht beigemessen haben.

#### **IX. ABSICHT DER MITGLIEDER DES VORSTANDS UND DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS, FÜR IHRE PERSÖNLICHEN POLIS-AKTIEN DAS ANGEBOT NICHT ANZUNEHMEN**

Soweit die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats der POLIS AG selbst Inhaber von POLIS-Aktien sind, beabsichtigen Sie nicht das Angebot des Bieters anzunehmen.

Berlin, den 22. September 2008

POLIS Immobilien Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat