



Kurzportrait

Die POLIS Immobilien AG wurde 1998 in Berlin gegründet und positioniert sich im deutschen Büroimmobilienmarkt als »aktiver Bestandhalter«. Im Vordergrund steht die aktive Bewirtschaftung der eigenen Immobilien.

POLIS ist auf ein Marktsegment fokussiert: Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten. Die Gesellschaft erwirbt sowohl komplett vermietete Objekte mit moderner Ausstattung, die einen gesicherten Cashflow erwirtschaften, als auch Immobilien mit Leerstand bzw. Modernisierungsbedarf, die ein konkretes Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Dieses kann durch Modernisierungsmaßnahmen bis hin zu einer vollständigen Revitalisierung gehoben werden.

Das Immobilienportfolio des Unternehmens umfasst im Februar 2007 16 Objekte im Wert von insgesamt EUR 142 Mio. Das Portfolio wurde von der Feri Rating & Research GmbH mit einem »A«-Rating (»sehr gut«) ausgezeichnet.

Seit ihrem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 ist POLIS im Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Angaben zur Aktie

ISIN	DE0006913304
WKN	691330
Comman Code	28841035
Börsencode	PQL
Gezeichnetes Kapital	EUR 110.510.000
Einteilung	11.051.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Rechnerischer Nennwert	EUR 10,00 je Aktie
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Amtlicher Markt	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra

Vorstand

Dr. Alan Cadmus, Vorstandssprecher, Berlin
Dr. Matthias von Bodecker, Berlin

Sitz der Gesellschaft

Berlin
HRB 67179 B

Aufsichtsrat

Carl-Matthias von der Recke, Vorsitzender,
Frankfurt am Main
Hans Fehn, stellvertretender Vorsitzender,
Karlsruhe
Arnoldus Brouns, Maastricht
Michael Haupt, Berlin
Klaus R. Müller, Karlsruhe
Jürgen von Wendorff, Hannover

POLIS Immobilien AG
Potsdamer Straße 58
10785 Berlin
Telefon (030) 26 39 59 57 -0
Telefax (030) 26 39 59 57 -99
info@polisag.de
www.polisag.de
Stand: 15.04.2007

Geschäftsbericht der POLIS Immobilien AG 2006

Inhalt

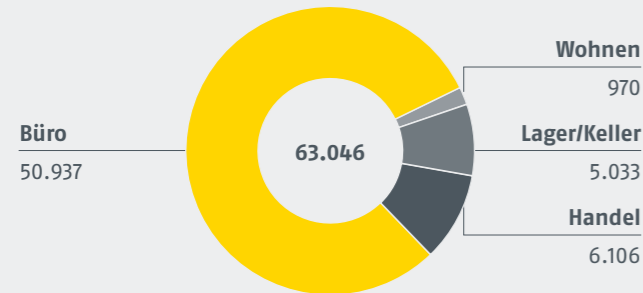
- 06** *Portfoliokennzahlen*
- 07** *Finanzkennzahlen*
- 08** *Vorstand*
- 09** *Brief an die Aktionäre*
- 10** *Bericht des Aufsichtsrats*
- 11** *Corporate Governance*
- 12** *Mit Tempo auf Wachstumskurs*
- 16** *Informationen zur Immobilienbewertung*
- 18** *Portfolioübersicht*
- 22** *Konzernlagebericht*
- 36** *Konzernabschluss*



Portfoliokennzahlen

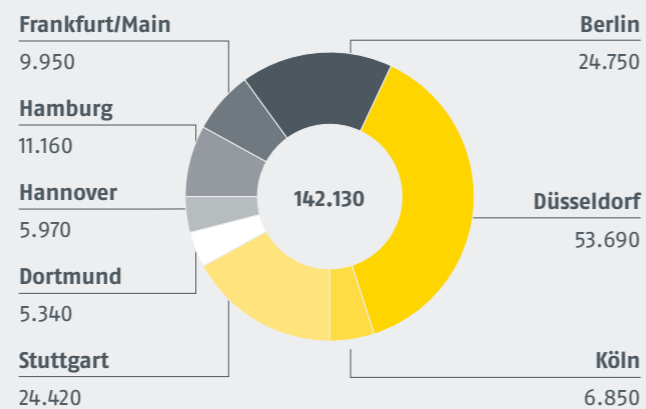
Portfolio nach Nutzungsarten

Basis: m²



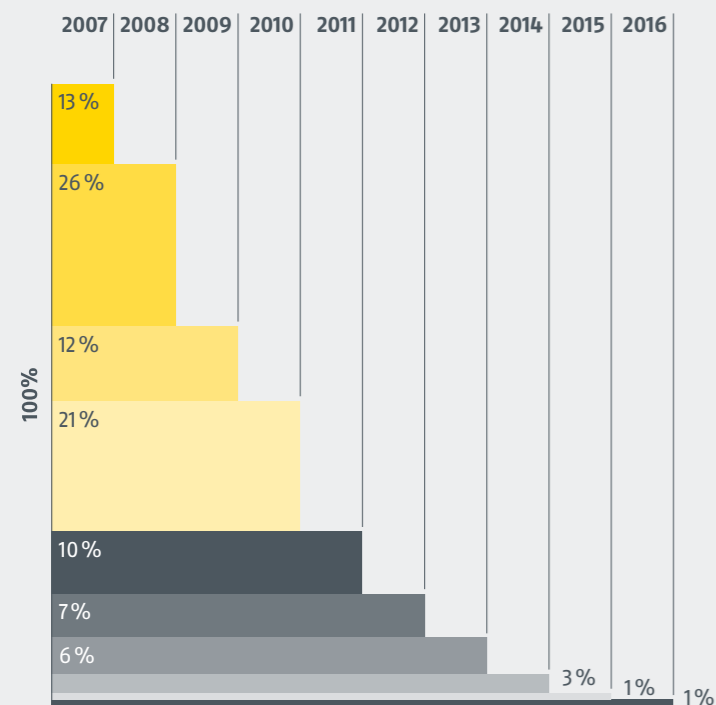
Portfolio nach Städten

Basis: Verkehrswert gem. Feri Bewertung per 31.12.2006
in TEUR



Portfolio nach Fälligkeit der Mietverträge

Basis: Nettomietsertrag per 31.12.2006



Stand: Einschließlich der nach dem Bilanzstichtag erworbenen Objekte; siehe Portfolioübersicht Seite 18/19

Finanzkennzahlen

Konzernfinanzangaben nach IFRS für die Geschäftsjahre 2004, 2005 und 2006

Gewinn- und Verlustrechnung	2004 TEUR	2005 TEUR	2006 TEUR
Mieterträge	5.635	5.487	4.315
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	4.289	4.679	3.236
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	-5.451	-4.600	-339
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	1.256	450
EBIT ¹	-2.089	586	2.850
EBT ²	-5.704	-2.536	876
Konzernergebnis	-4.145	-2.031	479

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern; Ermittelt durch Addition der Posten »Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern« (2006) bzw. »Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit« (2005, 2004) und »Beteiligungserträge« der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

2. Ergebnis vor Steuern

Bilanz	2004 TEUR	2005 TEUR	2006 TEUR
Bilanzsumme	111.342	77.017	124.381
Anlageimmobilien	106.850	71.450	118.881
Eigenkapital	31.568	29.537	61.384
EK-Quote ¹	28%	38%	49%
Darlehensverbindlichkeiten	76.465	44.939	45.855
Loan to value ²	72%	63%	39%
Net Asset Value (NAV) ³	31.325	28.519	60.572

1. Relation von bilanziellem Eigenkapital und Bilanzsumme

2. Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Anlageimmobilien

3. Net Asset Value: Eigenkapital zzgl. Latente Steuerverbindlichkeiten abzgl. Latente Steueransprüche

Kapitalflussrechnung	2004 TEUR	2005 TEUR	2006 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.933	3.549	2.753
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-30.346	31.096	-33.770
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	27.468	-33.845	30.707



Dr. Alan Cadmus

Vorstandssprecher

- Jahrgang 1955
- Rechtsanwalt, Promotion zum Dr. jur., Georgia Augusta, Göttingen
- Gründungsaktionär der POLIS AG
- Vorstand der POLIS AG seit 1998
- Verantwortlich für Strategie, Portfoliomanagement und Investor Relations

Dr. Matthias von Bodecker

- Jahrgang 1964
- Diplom-Volkswirt, Promotion zum Dr. rer. pol., Berlin
- Vorstand der POLIS AG seit 2001
- Verantwortlich für Finanzen, Asset Management und Organisation

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,

aufregende Monate liegen hinter uns. Seit der Gründung der POLIS AG im Jahre 1998 haben wir uns an den Anforderungen des Kapitalmarktes orientiert und die Börsennotierung angestrebt. Dieses Ziel haben wir am 21. März 2007 erreicht!

In 2006 haben wir zunächst unsere Wachstumsstrategie erarbeitet und in Teilen bereits umgesetzt. Wir haben unser Immobilienportfolio durch den Ankauf von zehn weiteren Anlageobjekten erweitert und durch das Zusammenwirken aller »Alt«-Aktionäre die Voraussetzungen für den Börsengang geschaffen. An dieser Stelle möchten wir uns daher ganz besonders bei unseren Aktionären aus der Zeit vor dem IPO für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, die Unterstützung während der letzten Jahre und die Mithilfe bei der Vorbereitung unseres gelungenen Börsendebüts bedanken.

Der Kapitalmarkt hat unser Geschäftsmodell und die sich bietenden Wachstumschancen sehr positiv aufgenommen. POLIS investiert ausschließlich in Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten. Dabei setzen wir auf Objekte mit hoher Lage- und Objektqualität, um ihre nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen. Darüber hinaus modernisieren wir ältere Gebäude und versetzen sie in einen Zustand, der gute Vermarktungschancen bietet. Damit erhöhen wir den Nutzwert für die Mieter unserer Büroflächen und schaffen Wertzuwächse für unsere Aktionäre. Aktuell umfasst unser Portfolio 16 Anlageobjekte mit einem Verkehrswert von insgesamt EUR 142 Mio. Die Feri Rating & Research GmbH hat unsere Anlageobjekte im Rahmen eines Portfolioratings mit »A«, also »sehr gut«, bewertet. Wir freuen uns über diese Bestätigung der hohen Qualität unseres Portfolios.

Im Herbst 2006 haben wir die Weichen für unser zukünftiges Wachstum gestellt, indem wir den Börsengang beschlossen und mit den Vorbereitungen begonnen haben. Aus der POLIS Grundbesitz und Beteiligungs AG wurde die POLIS Immobilien AG. Im März 2007 sind wir dann erfolgreich an der Börse gestartet. Die Emission war mehrfach überzeichnet, wir konnten alle 6.191.572 Aktien zu einem guten Preis von

EUR 14,50 bei in- und ausländischen Investoren platzieren. Bereits nach zwei Tagen wurde die Greenshoe-Option vollständig ausgeübt. Als Ergebnis steht uns ein Netto-Emissionserlös von rund EUR 81 Mio. für den weiteren Ausbau unseres Portfolios zur Verfügung. Erste Ankäufe sind bereits in Vorbereitung.

Durch die Notierungsaufnahme im streng regulierten Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse sind wir auf den Radarschirm international agierender Investoren gerückt. Sie zeigen großes Interesse an deutschen Immobilienunternehmen.

Nach der mehrjährigen Durststrecke hat der deutsche Büroimmobilienmarkt die Talsohle durchschritten. Wir sind zuversichtlich, dass wir von der Aufwärtsbewegung profitieren können. Bei einer sinkenden Zahl an Neubauten und der zunehmenden Alterung des deutschen Büroimmobilienbestandes existiert ein kräftiger Nachholbedarf bei Modernisierungen. Hier sehen wir ein großes Potenzial für unser Geschäftsmodell. In diesem Umfeld bieten sich attraktive Akquisitionsmöglichkeiten für den zügigen Ausbau unseres Portfolios. Wir gehen davon aus, dass sich die im laufenden Geschäftsjahr getätigten Zukäufe bereits in diesem Jahr positiv auswirken.

Sehr geehrte Aktionäre, wir haben allen Anlass, optimistisch zu sein. POLIS ist gut positioniert und wir werden von der Trendwende auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt profitieren.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns, POLIS gemeinsam mit Ihnen erfolgreich weiterzuentwickeln.

Ihre

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat auf Basis der gesetzlichen Regelungen und der Satzung der POLIS Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr die Aktivitäten des Vorstands überwacht und die ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl in mündlicher als auch in schriftlicher Form ausführlich über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand grundsätzliche Fragen der Geschäfts- und Unternehmenspolitik, der Unternehmensstrategie, der finanziellen Entwicklung und Ertragslage der Gesellschaft sowie Fragen zu Geschäften erörtert, die für die Gesellschaft von Bedeutung sind. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen alle Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und mit ihm abgestimmt.

Aufsichtsratsitzungen und -beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden acht Aufsichtsratsitzungen unter Teilnahme der Mitglieder des Vorstands statt, und zwar am 23.02., 31.03., 28.04., 16.05., 05.07., 16.08., 09.10. und 29.11.2006. In diesen Sitzungen berichtete der Vorstand zeitnah und ausführlich insbesondere über die Strategie, die Planung, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung und stimmte sich hierüber mit dem Aufsichtsrat ab. Darüber hinaus wurden Aufsichtsratsbeschlüsse, insbesondere zu Immobilienakquisitionen, im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Alle Vorgänge, die der Entscheidungsbefugnis des Aufsichtsrats unterliegen, wurden nach sorgfältiger Prüfung und Beratung in den Sitzungen – soweit erforderlich auch anhand schriftlich vorbereiteter Beschlussvorlagen – entschieden. Entscheidungsthemen waren u.a. die strategische Weiterentwicklung der POLIS Immobilien AG, die Durchführung von Kapitalmaßnahmen, die Vorbereitung des Börsengangs und insgesamt acht Immobilienakquisitionen.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2006

Die Buchführung, der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lagebericht der POLIS Immobilien AG

sowie der Konzernlagebericht sind von der durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählten KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft worden. Die Prüfungen haben zu einem jeweils uneingeschränkten Bestätigungsvermerk geführt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2007 dem Ergebnis dieser Prüfung nach Einsicht der Berichte des Abschlussprüfers zugestimmt, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2006 gebilligt und damit festgestellt sowie den Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, den Jahresfehlbetrag der POLIS Immobilien AG mit der Kapitalrücklage zu verrechnen, so dass sich kein auszuweisender Bilanzgewinn ergibt.

Abhängigkeitsbericht 2006

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2006 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt.

Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Bericht geprüft und hierzu den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

»Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.«

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind gegen den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie gegen die im Bericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personalangelegenheiten

Der Aufsichtsrat fasste in seiner Sitzung am 16.08.2006 Beschlüsse zur Wiederbestellung von Herrn Dr. Alan Cadmus und Herrn Dr. Matthias von Bodecker ab 01.01.2007 für weitere drei Jahre zu Mitgliedern des Vorstands.

Besetzung des Aufsichtsrats

Mit Ablauf der Hauptversammlung am 05.07.2006 schied der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Gernot Ernst aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dr. Ernst war seit der Gründung der Gesellschaft ihr Aufsichtsratsvorsitzender und hat die Entwicklung wesentlich geprägt. Darüber hinaus hat sich auch die weitere Zusammensetzung des übrigen Aufsichtsrats durch das Ausscheiden von Herrn Christoph Baumgärtner, Herrn Eberhard Both, Herrn Jean Klijnen und Herrn Thomas Pohle zum 05.07.2006 verändert. Neu in den Aufsichtsrat wurden Herr Voäs Brouns, Herr Michael Haupt, Herr Klaus R. Müller, Herr Ralf Schmechel und Herr Jürgen von Wendorff gewählt. In seiner Sitzung am 05.07.2006 wurde Herr Michael Haupt als Aufsichtsratsvorsitzender gewählt. Herr Hans Fehn wurde als sein Stellvertreter bestätigt. Nach Ende des Berichtszeitraums schied Herr Ralf Schmechel aus dem Aufsichtsrat aus. An seine

Stelle wurde Herr Carl-Matthias von der Recke in der Hauptversammlung vom 23.01.2007 in den Aufsichtsrat gewählt und in der anschließenden Aufsichtsratsitzung zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt allen ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern für die geleistete Arbeit und den Einsatz für die POLIS AG.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand für die gute Arbeit im Geschäftsjahr und das erzielte Wachstum der Gesellschaft seinen Dank aus.

Berlin, 30. April 2007

Der Aufsichtsrat



Carl-Matthias von der Recke
– Aufsichtsratsvorsitzender –

Corporate Governance

Die POLIS Immobilien AG ist seit dem 21. März 2007 börsennotiert und wird ihrer mit der Börsennotierung entstehenden Verpflichtung, eine entsprechende Erklärung nach § 161 Aktiengesetz im Laufe des gegenwärtigen Geschäftsjahres abzugeben, zu veröffentlichen und den Aktionären dauerhaft zugänglich zu machen, vollumfänglich nachkommen. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft identifizieren sich mit den Zielen des Kodex, eine verantwortungsvolle, trans-

parente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und -kontrolle zu fördern. Die Gesellschaft beabsichtigt, den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 12. Juni 2006, der ab der Börsennotierung der Gesellschaft auf diese Anwendung findet, weitgehend zu folgen. Einzelheiten werden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat noch abgestimmt.

POLIS Immobilien AG

Mit Tempo auf Wachstumskurs

*Strategie und Wertschöpfungskette
unter der Lupe*



Mit Tempo auf Wachstumskurs

Strategische Ziele

Portfolioausbau mit attraktiven Objekten

Das vorhandene Portfolio ist das Ergebnis der Fokussierung auf Büroimmobilien. POLIS verfügt über ein homogenes Portfolio an Büroimmobilien mit hoher Lage- und Objektqualität. Die Feri Rating & Research GmbH hat die Portfolioqualität mit einem »A«-Rating als »sehr gut« bewertet.

POLIS plant, ihren Bestand an Büroimmobilien unter Beibehaltung der bisherigen Fokussierung und der hohen Qualitätsanforderungen weiter auszubauen und hierzu den Nettoemissionserlös in Höhe von rund EUR 81 Mio. aus dem Börsengang im März 2007 in maßgeblichem Umfang einzusetzen. Durch die Vergrößerung des Immobilienportfolios können Skaleneffekte erzielt werden, die zu einer Steigerung der Profitabilität der Gesellschaft beitragen.

Mittleres Rendite-Risiko-Profil

Durch eine laufende Evaluierung und Steuerung der Portfoliozusammensetzung zwischen »Core« und »Value Added« und einer Limitierung des Fremdkapitalanteils auf max. 60% kann derzeit die Einhaltung eines mittleren Rendite-Risiko-Profiles der POLIS sichergestellt werden.

»Multi-Tenant-Strategie« generiert stabile Mieterträge

POLIS verfolgt eine Multi-Tenant-Strategie im Gegensatz zur Single-Tenant-Strategie, d.h. ihr Geschäftsmodell ist in erster Linie auf Büroobjekte mit mehreren Mietern und nicht nur mit einem einzelnen Mieter ausgerichtet. Dadurch wird beabsichtigt, das Risiko von Mietausfällen und das Risiko des Auslaufens einzelner Mietverträge erheblich zu verringern. Gleichzeitig soll die Abhängigkeit von der Entwicklung bestimmter Branchen deutlich reduziert werden.

Die REIT AG fest im Visier

POLIS strebt an, sich künftig als REIT AG zu qualifizieren, sofern die Vorteile für die Gesellschaft und ihre Aktionäre

überwiegen. Folge des REIT AG-Status wäre, dass POLIS von der Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht befreit ist und sie mindestens 90% des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns an die Aktionäre ausschütten muss.

Anlagekriterien

Im Rahmen der Akquisition konzentriert sich POLIS auf Anlageobjekte, die folgende Kriterien erfüllen:

Gute innerstädtische Lage in den 20 bedeutendsten Büromärkten Deutschlands

Zur nachhaltigen Absicherung der Mieterträge ist die jederzeitige Vermietbarkeit ihrer Objekte für POLIS von besonderer Bedeutung. Diese hängt entscheidend von der Lage ab. Deshalb wählt die Gesellschaft etablierte, innerstädtische Bürolagen in prosperierenden Großstädten oder Ballungszentren.

Büroimmobilien mit geringem Einzelhandelsanteil

POLIS konzentriert sich auf Büroimmobilien. Diese können über einen Einzelhandelsanteil verfügen, der das Objekt aber nicht charakterisieren soll. Die Gesellschaft akzeptiert einen überwiegenden Einzelhandelsanteil nur in Ausnahmefällen und bei sehr guten Einzelhandelslagen (Fußgängerzone, 1a- oder 1b-Lage).

Einzelobjekte zwischen 2.500 m² und 8.000 m² Nutzfläche sowie geeignete Portfolios

POLIS hat bislang nur Einzelobjekte erworben, weil sie in diesem Bereich auf eine günstige Wettbewerbssituation trifft. Immobilienportfolios wurden bislang nicht angekauft. Am Markt wurden in der Regel keine Portfolios angeboten, die den Ankaufskriterien der POLIS entsprachen. Zugleich sind die Preise für Portfolios aufgrund der großen Nachfrage insbesondere ausländischer Investoren für POLIS derzeit nicht attraktiv. Grundsätzlich werden angebotene Portfolios regelmäßig auf ihre Verwendbarkeit geprüft.

Eine Untergrenze von 2.500 m² an Mietfläche ist in der Regel erforderlich, damit der Erwerb angesichts des hiermit und dem aktiven Immobilienmanagement verbundenen Aufwands ausreichend rentierlich ist. Der Erwerbspreis sollte in der Regel zwischen EUR 5 Mio. und EUR 20 Mio. liegen.

Sicherer Cashflow und/oder Entwicklungspotenzial

Die Anlageobjekte sollten über einen sicheren Cashflow und/oder über ein konkretes Entwicklungspotenzial verfügen. Das Entwicklungspotenzial der Objekte resultiert häufig aus strukturellen Defiziten, die durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden können. Diese strukturellen Defizite reichen von einem bislang fehlenden aktiven Vermietungsmanagement über einen erheblichen Modernisierungs- und Umbaubedarf, der über die einzelne Mieteinheit hinausgeht, bis hin zu signifikantem Leerstand. Beispiele für Maßnahmen zur Hebung von Mietsteigerungspotenzialen sind die Vornahme von Anbauten, insbesondere Aufstockungen, und eine Änderung des Nutzungskonzepts.

Aktives Bestandsmanagement

Das aktive Bestandsmanagement ist darauf gerichtet, den Nutzwert für den Mieter zu erhöhen. Dies wird erreicht durch kontinuierliche kleinere Modernisierungsmaßnahmen, wie die Steigerung der optischen Attraktivität, sowie durch die Nutzung von Ausbau- oder Umnutzungspotenzialen, begleitet von einer Anhebung der technischen Standards. Damit kann auch die vermietbare Fläche vergrößert und damit der Ertragswert des Anlageobjekts gesteigert werden. Zu diesem Zweck werden alle Objekte regelmäßig daraufhin untersucht, ob eine Erhöhung des Nutzwertes durch die Vornahme entsprechender Maßnahmen erzielt werden kann.

Das aktive Bestandsmanagement umfasst auch das Vermietungsmanagement. Um die Mieterzufriedenheit und die Mieterbindung zu erhöhen, findet ein laufender Austausch mit den Entscheidungsträgern der Mieter statt. Dieser zielt darauf,

die Mieterbedürfnisse zu ermitteln und zu berücksichtigen, wodurch die Mieter stärker an das Objekt gebunden werden und die Vermietungssituation nachhaltig abgesichert wird.

Modernisierung

Die Vermarktungsfähigkeit von Bürogebäuden, die optisch nicht mehr ansprechend sind, technisch nicht den heutigen Anforderungen entsprechen oder sonstige Schwachstellen haben und daher in der Regel (teilweise) Leerstand aufweisen, wird durch architektonische und technische Modernisierungsmaßnahmen wieder hergestellt.

Ziel ist die Herstellung eines Zustandes, der den aktuellen Marktanforderungen für moderne Büroflächen entspricht, um eine nachhaltige Vermietbarkeit des Gebäudes zu erreichen und damit eine dauerhafte Absicherung des Mietertrages auf erhöhtem Niveau zu gewährleisten. Dabei gehen die Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig über die einzelnen Mietflächen hinaus und können sogar eine vollständige Revitalisierung erfordern, bei der das Gebäude bis auf den Rohbau zurückgeführt und einschließlich Gebäudetechnik, Fassade, Eingangsbereich, Aufzüge, Raumaufteilung und Tiefgarage bzw. Stellplätze neu ausgebaut wird. Daneben werden möglichst zusätzliche Nutzwertsteigerungen realisiert, wie z.B. eine Aufstockung des Gebäudes, die Umnutzung minderwertiger Flächen oder die Schaffung zusätzlicher Stellplätze.

Selektive Veräußerung zur Optimierung des Portfolios

Aufgrund ihrer Strategie, Immobilien in der Regel mittel- bis langfristig ohne im Vorhinein definierten Anlagehorizont zu halten, ist POLIS nicht gezwungen, Immobilien zu ungünstigen Zeitpunkten zu veräußern. Vielmehr werden Veräußerungen nur zu Zwecken der Portfoliooptimierung oder zur Realisierung von Entwicklungserfolgen wahrgenommen.

Informationen zur Immobilienbewertung

Allgemeine Informationen zur Immobilienbewertung

Die Feri Rating & Research GmbH wurde von POLIS am 10. Oktober 2006 damit beauftragt, eine Ermittlung des Marktwertes des Immobilienportfolios der POLIS durchzuführen und diese in Form von Rating- und Marktwertgutachten zu dokumentieren.

Der Bewertungsstichtag ist der 31. Dezember 2006. Dieser ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt sowie für den baulichen Zustand der Bewertungsgegenstände.

Das zu bewertende Portfolio umfasste insgesamt 14 Bewertungsobjekte an den Standorten Berlin, Dortmund, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover und Stuttgart.

Der in dieser Bewertung verwendete Wertbegriff ist der Marktwert im Sinne der International Valuation Standards, welcher wie folgt definiert ist:

Bewertungsmethodik

Rating

Grundlage zur Ermittlung des Marktwertes ist das Feri Immobilienobjekt Rating. Dieses wissenschaftlich basierte Bewertungssystem bestimmt die Attraktivität und die Risiken einer Immobilie, misst die Kriterien, die für die Bestimmung des Net Cashflows und des Diskontierungsfaktors erforderlich sind und ermittelt schließlich den Marktwert einer Immobilie.

Bei der Bewertung des Objekts wird nach einem Top-Down-Ansatz vorgegangen, der von überregionalen Markttrends bis hin zu spezifischen Merkmalen des Mikrostandorts und des zu bewertenden Objekts die relevanten Einflussfaktoren analysiert und entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet.

Die Attraktivität einer Immobilie wird dabei anhand der Ratingindikatoren »Makrostandort«, »Mikrostandort« und »Objektqualität« gemessen.

»Der Marktwert ist der geschätzte Geldbetrag, für welchen ein Grundstück am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion zwischen unabhängigen Dritten gehandelt würde, wobei unterstellt wird, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.«

Der Marktwert wurde nach der Discounted Cashflow-Methode ermittelt, bei der es sich um eine dynamische Barwertberechnung handelt. Die Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ist der Net Cashflow, der für alle Perioden der Restnutzungsdauer des Objekts ermittelt wird. Die Diskontierung erfolgt mit der Break Even Rendite. Diese berücksichtigt neben der Verzinsung für risikofreie Anlagen alle Risiken, die mit dem Objekt verbunden sind.

Der Makrostandort wird im Einzelnen durch die Ratingkriterien »Wirtschaftskraft«, »Bautätigkeit« sowie »Wertentwicklung« bestimmt. Quelle ist das Feri Immobilienmarkt Rating. In einem Regionalmodell werden die Nachfrage und Angebot bestimmenden Indikatoren auf der Grundlage des Regionalwachstums prognostiziert und hieraus Prognosen für Mieten, Preise und Renditen für den Immobilienmarkt ermittelt. Durch die detaillierte Untersuchung der regionalen Branchen-, Bevölkerungs- und Einkommensstruktur wird das zukünftige Wertpotenzial unterschiedlicher Immobilientypen unter Berücksichtigung des Risikos aufgezeigt.

Der Mikrostandort wird durch die Ratingkriterien »Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur«, »Lagequalität« und »Freizeitwert« bestimmt.

Die Objektqualität wird durch die Ratingkriterien »Gebäude- und Grundstücksqualität« bestimmt.

Die Bewertung des Mikrostandorts und der Objektqualität wird durch sachverständige Gutachter im Rahmen einer Objektbegehung vorgenommen. Alle Informationen zum Objekt werden mittels eines standardisierten Kriterienkatalogs erhoben, der im Rahmen einer Objektbegehung von einem Gutachter ausgefüllt wird. Dabei werden jeweils etwa 150 Einzelkriterien beurteilt.

Im Rahmen der Ermittlung des Risikoprofils eines Objekts wird zusätzlich das mieterspezifische Risiko durch eine Beurteilung der Mieterbonität, der Mieterkonzentration und der Vertragsgestaltung bestimmt.

Die Bewertung sämtlicher Ratingkriterien erfolgt nach dem Feri Rating Algorithmus, durch den die Immobilie auf einer Punkteskala von 1 bis 100 bewertet wird. Die Punkte werden anschließend in 10 Bewertungsnoten eingeteilt, die von AAA (absolute Spitze) bis E- (sehr schlecht) reichen.

Berechnung des Marktwerts

Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Marktwerts ist der Net Cashflow, den eine Immobilie erwirtschaftet. Dieser ergibt sich aus den Mieterträgen abzüglich der Bewirt-

Ergebnis der Immobilienbewertung

Für die 14 Bewertungsobjekte ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Gesamtmarktwert in Höhe von EUR 119.900.000,-.

Zum Bewertungsstichtag lag der Basiszinssatz einer risikofreien Anlage bei 4,75%.

Im Ergebnis liegt die Break Even Rendite über das Gesamtportfolio wertgewichtet bei 7,14%.

schaffungskosten. Die Mieterträge beinhalten zunächst die vertraglich vereinbarten Mieten. Hinzu kommen die von Feri prognostizierten Mieterträge aus der Vermietung leerstehender Flächen bzw. aus der Nachvermietung bisher vermieteter Flächen nach Auslaufen der bestehenden Mietverträge auf Basis der objektspezifischen Marktmiete. Die objektspezifische Marktmiete ergibt sich aus den nach den Ratingergebnissen für die Attraktivität der Immobilie ermittelten Auf- und Abschlägen auf die allgemeine Marktmiete.

Die Diskontierung der Zahlungsüberschüsse (Net Cashflows) einer bestimmten Immobilie erfolgt mit der so genannten Break Even Rendite. Die Break Even Rendite stellt diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen. Sie spiegelt alle Risiken wider, die mit der Investition in ein einzelnes Objekt verbunden sind.

Ausgangspunkt ist der Basiszinssatz, der die Verzinsung einer risikofreien Anlage darstellt. Im Feri Immobilien Bewertungssystem wird hierfür der Zinssatz der Umlaufrendite für eine zehnjährige Staatsanleihe verwendet.

Als Aufschlag (Risikoprämie) auf den Basiszinssatz werden in einem weiteren Schritt das allgemeine Marktrisiko, das Objekt- sowie das Mieterrisiko der spezifischen Immobilieninvestition berücksichtigt.

Portfolioübersicht¹

	Besitzübergang	Baujahr/ Renovierung	Verkehrswert ² in TEUR	Diskon- tierungs- zinssatz ³	Gesamt- fläche ⁵ in m ²	Büro in m ²	Handel in m ²	Lager in m ²	Wohnen in m ²	Anzahl Stell- plätze	Vermie- tungsgrad 31.12.2006 ⁶	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge ⁸ in Jahren	Miete 2006 ¹⁰ in TEUR	Annualisierte Potenzialmiete ¹¹ 2006 in TEUR	Rendite auf Potenzialmiete ¹³	Feri Rating 31.12.2006	
Nr. Objekt																	
1	Düsseldorf Berliner Allee 44	01.08.2000	1957/2001	8.630	7,27%	3.700	2.683	444	382	148	19	100%	5,7	558	570	6,6%	A
2	Düsseldorf Berliner Allee 48	01.10.2006	1956	5.360	7,07%	2.600	1.926	261	148	237	0	77%	1,7	66	350	6,5%	A
3	Düsseldorf Kasernenstraße 1	31.12.2006	1954	11.670	7,04%	4.800	3.358	798	398	254	14	93%	4,2	0	720	6,2%	A
4	Düsseldorf Steinstraße 11	31.12.1999	1913/2000	8.540	7,07%	2.500	1.888	342	221	0	0	99%	1,2	513	540	6,3%	A
5	Düsseldorf Steinstraße 20	01.07.2006	1954/1998	10.880	7,07%	4.600	3.377	548	635	0	7	55%	2,4	202	730	- ¹⁴	A
6	Düsseldorf Steinstraße 27	01.09.2000	1960/1988	8.610	7,15%	3.600	3.046	376	158	0	20	98%	4,3	503	560	6,5%	A
	Düsseldorf			53.690		21.800	16.278	2.769	1.942	639	60		1.842	3.470			
7	Berlin Luisenstraße 46	15.05.2002	1936/2002	10.510	7,17%	3.100	2.621	440	38	0	22	88%	2,7	494	670	6,4%	B+
8	Berlin Potsdamer Straße 58	25.05.2001	1930/2004	14.240	7,18%	5.500	4.658	505	355	0	20	88%	2,3	525	890	6,3%	B+
	Berlin			24.750		8.600	7.279	945	393	0	42		1.019	1.560			
9	Frankfurt am Main Gutleutstraße 26	30.06.2001	1970/1996	9.950	7,17%	3.500	3.538	0	0	0	29	100%	2,0	972	970	9,7%	A
	Frankfurt am Main			9.950		3.500	3.538	0	0	0	29		972	970			
10	Hamburg Ludwig-Erhard-Straße 14	01.10.2006	1969/1996	11.160	7,06%	4.900	4.569	0	325	0	29	53%	3,2	111	790	7,1%	A
	Hamburg			11.160		4.900	4.569	0	325	0	29		111	790			
11	Hannover Landschaftstraße 2	31.12.2006	1983	1.980	7,23%	3.500	3.475	0	0	0	52	20%	4,8	0	380	- ¹⁴	B+
12	Hannover Landschaftstraße 8	31.12.2006	1885/2006	3.990	7,24%	2.600	2.166	0	437	0	0	100%	5,0	0	280	7,0%	B+
	Hannover			5.970		6.100	5.641	0	437	0	52		0	660			
13	Dortmund Kleppingstraße 20	31.12.2006	1953/54/94	5.340	7,31%	2.700	1.934	484	248	0	11	60%	5,5	0	410	7,7%	B
	Dortmund			5.340		2.700	1.934	484	248	0	11		0	410			
14	Stuttgart Tübinger Straße 31+33	31.12.2006	1949/2000	9.040	7,18%	4.800	2.711	1.198	699	220	13	92%	4,1	0	580	6,4%	A
15	Stuttgart Torstraße 15	01.02.2007	1989	15.380	7,17%	6.600	5.082	710	734	111	48	100% ⁷	2,0	0	1.070	7,0%	A
	Stuttgart			24.420		11.400	7.793	1.908	1.433	331	61		0	1.650			
16	Köln Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	01.04.2007	1953	6.850	7,16%	4.200	3.906	0	255	0	45	0% ⁷	- ⁹	0	740	- ¹⁴	A
	Köln			6.850		4.200	3.906	0	255	0	45		0	740			
	Gesamt			142.130	7,15%⁴	63.200	50.937	6.106	5.033	970	329	76%⁴	3,2	3.944	10.260¹²	6,9%¹⁵	A

1. Einschließlich der nach dem Bilanzstichtag erworbenen Objekte Nr. 15 und 16.
2. Gem. Wertgutachten der Feri Rating & Research GmbH, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2006.
3. Gem. Wertgutachten der Feri Rating & Research GmbH, Diskontierungssatz des Discounted-Cashflow-Modells: Er stellt lt. Feri diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen.
4. Gewichteter Durchschnitt.
5. Auf ganze Hundert gerundet.
6. Jeweils ermittelt als Relation der vermieteten Fläche zur Gesamtfläche.
Die Angaben zum 31.12.2006 entstammen dem Wertgutachten der Feri Rating & Research GmbH.

7. Zahlenangabe bezieht sich auf März 2007.
8. Angabe bezieht sich auf die Laufzeit ab dem 1. Januar 2007.
9. Keine Angabe, da ein Mietvertrag nicht besteht.
10. Gem. geprüftem Konzernabschluss für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2006 nach IFRS.
11. Fiktive Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung sämtlicher leer stehender Flächen zu den von der Feri Rating & Research GmbH ermittelten, objektspezifischen Marktmieten.
12. Entspricht aufgrund der Rundungsdifferenzen nicht der Summe der Einzelwerte.
13. Relation von annualisierter Potenzialmiete zum Verkehrswert.

14. Da die angegebene annualisierte Marktmiete und die angegebene annualisierte Potenzialmiete bei diesen Objekten die Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen in erheblichem Umfang unterstellen, ist ein Vergleich mit deren gegenwärtigen Verkehrswerten nicht aussagekräftig.
15. Da auf Gesamtportfolioebene ermittelt, sind die Objekte Landschaftstr. 2, Steinstr. 20 und Konrad-Adenauer-Ufer 41-45 bei den angegebenen Werten nicht berücksichtigt.

Düsseldorf,
Berliner Allee 44



Düsseldorf,
Berliner Allee 48



Düsseldorf,
Kasernenstraße 1



Berlin,
Luisenstraße 46



Düsseldorf,
Steinstraße 20



Frankfurt am Main,
Gutleutstraße 26



Düsseldorf,
Steinstraße 11



Köln,
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45



Dortmund,
Kleppingstraße 20



Hamburg,
Ludwig-Erhard-Straße 14



Hannover,
Landschaftstraße 2



Hannover,
Landschaftstraße 8



Stuttgart,
Tübinger Straße 31+33



Düsseldorf,
Steinstraße 27



Stuttgart,
Torstraße 15



Berlin,
Potsdamer Straße 58



Konzernlagebericht der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2006



Inhalt

1. Geschäft und Rahmenbedingungen	24
1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit	24
1.2. Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds	24
1.3. Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland	24
1.4. Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland	25
1.5. Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien	25
1.6. Zusammenarbeit mit Bouwfonds	26
2. Geschäftsverlauf, Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage	26
2.1. Ertragslage	26
2.2. Vermögenslage	28
2.3. Finanzlage	30
2.4. Abschließende Betrachtung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	30
3. Aktionärsstruktur und Abhängigkeitsbericht	31
3.1. Aktionärsstruktur der POLIS	31
3.2. Abhängigkeitsbericht	31
4. Nachtragsbericht	31
5. Risikobericht	31
5.1. Marktrisiken	31
5.2. Unternehmensbezogene Risiken	32
5.3. Zusammenfassende Betrachtung	33
6. Prognose- und Chancenbericht	33
6.1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien	33
6.2. Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern	33
6.3. Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung	33

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die POLIS Immobilien AG, Berlin (nachfolgend auch »POLIS«), ist eine Immobiliengesellschaft, die über Objektgesellschaften bestehende Büroimmobilien erwirbt, soweit erforderlich modernisiert, ggf. erweitert und anschließend bewirtschaftet (Strategie der aktiven Bestandshaltung). Dabei hält die Gesellschaft die Immobilien in der Regel mittel- bis langfristig ohne einen im Vorhinein definierten Anlagehorizont. Durch den selektiven Verkauf einzelner Immobilien optimiert POLIS laufend ihr Portfolio und realisiert eine zusätzliche Rendite (»Buy and sell-Strategie«).

	BIP-Wachstum	Inflation	Zinsen*		
			3-Monats-EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
31.12.2006	2,5%	1,7%	3,73%	4,12%	4,19%
31.12.2005	0,9%	2,0%	2,49%	3,20%	3,44%
31.12.2004	1,2%	1,6%	2,16%	3,15%	3,74%

Quelle: Statistisches Bundesamt; *Jahresultimo, Quelle: Reuters

POLIS konzentriert sich ausschließlich auf Büroimmobilien, gelegentlich mit einem untergeordneten Einzelhandelsanteil. Sie erwirbt sowohl Objekte mit hoher Leerstandsquote und umfassendem Modernisierungsbedarf, bei denen sie ein konkretes Miet- oder Wertsteigerungspotenzial identifiziert hat, als auch voll vermietete Objekte mit zeitgemäßem Standard, die einen gesicherten Cashflow erwirtschaften. Die Gesellschaft strebt ein mittleres Rendite-Risiko-Profil an.

Als Investitionsstandorte wählt die Gesellschaft gute Lagen in Innenstädten der 20 bedeutendsten Bürostandorte in Deutschland. POLIS verfügte zum 31. Dezember 2006 über insgesamt 14 Büroimmobilien in sieben deutschen Städten.

1.2. Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Im Jahr 2006 erreichte die Konjunktur in Deutschland den Status eines Aufschwungs. Die zuvor weitgehend von der Auslandsnachfrage getragene konjunkturelle Belebung erreichte erstmals in größerem Umfang die Binnenwirtschaft. Der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts betrug 2,5%. Dazu trugen neben der kräftigen Exportentwicklung die private Investitionsnachfrage und auch die privaten Konsumausgaben bei. Erfreulich ist, dass die konjunkturelle Belebung auf den Arbeitsmarkt übergreifen hat und sich nicht nur auf den Rückgang der Arbeitslosigkeit um 330.000 Personen

beschränkte, sondern laut Aussage des Jahresgutachtens des Sachverständigenrats im November 2006 auch zu einem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 0,3% führte.

Für das Jahr 2007 sind die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Aufschwungs gegeben. Der Sachverständigenrat rechnet mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,8%.

Im Jahresverlauf hat die Zentralbank ihre Geldpolitik deutlich gestrafft. Dennoch ist die gegenwärtige Situation weiterhin durch vergleichsweise niedrige Zinssätze gekennzeichnet:

Die positive Konjunktorentwicklung in Deutschland machte sich auch auf dem Büromarkt bemerkbar. Der für das Geschäftsjahr 2005 zu verzeichnende Aufwärtstrend in den Büroimmobilien-Märkten Deutschlands hat im Geschäftsjahr 2006 weiter an Tempo zugelegt. Dabei ist zwischen den Investment- und den Mietmärkten zu unterscheiden.

1.3. Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Die Investmentmärkte profitierten von dem Zufluss ausländischen Kapitals nach Deutschland. Bei den Investoren gilt Deutschland im internationalen Vergleich zurzeit als unterbewertet und daher als einer der attraktivsten Immobilienmärkte mit hohen Erwartungen an künftige Marktentwicklungen. Trotz unterschiedlicher Zahlen in den verschiedenen Marktberichten kann ein erheblicher Zuwachs des Transaktionsvolumens deutscher Gewerbeimmobilien im Jahr 2006 festgestellt werden:

	Transaktionsvolumen 2006 in Mrd. Euro	Veränderung im Vergleich zu 2005	Anteil Büro- immobilien
DIP	55,5	+54%	57%
Atisreal	49,4	+109%	40%
Deji Research	41,0	+75%	29%

Quelle: Immobilien Zeitung vom 18.01.2007, Seite 4

Die Zuwächse lassen sich in erster Linie auf großvolumige Portfoliotransaktionen zurückführen, welche bislang eher aus dem Wohnimmobiliensegment bekannt waren. Zu den Verkäufern zählten vor allem die heimischen institutionellen Immobilieninvestoren wie offene Immobilienfonds und Versicherungsgesellschaften. Im Segment Büroimmobilien wurden auch im vergangenen Geschäftsjahr überwiegend langfristig vermietete Bürogebäude mit einem Nutzer (»single tenant«) nachgefragt. Jedoch zeichnete sich auch ein zunehmendes Interesse ausländischer Kapitalanleger an voll vermieteten Büroobjekten mit mehreren Nutzern (»multi tenant«) ab, das in diesem Bereich zu Preissteigerungen führte. Die POLIS konnte im vergangenen Jahr durch die Veräußerung von einem Anlageobjekt von der anziehenden Nachfrage profitieren und ist auch für die Zukunft in diesem Marktsegment gut positioniert.

einer Belebung der Nachfrage ein deutliches Anziehen der Spitzenmieten bei Büroimmobilien an diesen Standorten zu erkennen.

Das Angebot an marktgängigen Flächen hat sich in 2006 weiter vermindert. Laut Atisreal ging der Leerstand in den Flächen mit moderner Ausstattung 2006 um 14% zurück, während die Zahl der ungenutzten Quadratmeter in unsanierten Gebäuden um 11% anstieg. Somit zeigte sich erneut, dass ältere und schlecht ausgestattete Büroflächen und solche in weniger attraktiven Lagen kaum vermietet werden können. Neubauten und modernisierte Gebäude in guten Lagen finden dagegen eher ihren Nutzer und können ein stabiles Mietniveau aufweisen.

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht den Trend der leicht rückläufigen Leerstandsdaten.

Standorte	Leerstand Angaben in Tausend m ²				Leerstandsrate in %			
	2003	2004	2005	III. Quartal 2006	2003	2004	2005	III. Quartal 2006
Berlin	1.530	1.756	1.535	1.548	8,5	9,6	8,3	8,4
Düsseldorf	806	933	1.034	1.021	10,7	11,3	12,0	12,0
Frankfurt	1.741	1.944	2.233	2.178	13,9	13,4	15,2	14,6
Hamburg	836	916	908	895	6,6	7,1	7,0	6,9
München	1.480	1.892	1.740	1.571	7,5	11,3	10,3	9,2
Stuttgart	253	301	362	K.A.	3,7	4,3	5,2	K.A.

Quelle: AtisReal, City News

Es ist damit zu rechnen, dass sich weiterhin deutsche Unternehmen von nicht betriebsnotwendigen Immobilien und institutionelle Anleger von direkt gehaltenem Grundbesitz trennen werden und die POLIS auch in 2007 auf dem Beschaffungsmarkt gute Chancen vorfinden wird, um modernisierungsfähige Bürogebäude zu erwerben.

1.4. Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland bereits zu einer leichten Belebung geführt. Die Entwicklung der Büromieten kann inzwischen an allen Standorten als zumindest stabil bezeichnet werden. In den Bürozentren München und Hamburg zeichneten sich bereits Steigerungstendenzen ab. Insbesondere war aufgrund

1.5. Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien

Die positive Entwicklung im Bereich der deutschen Immobilienaktien setzte sich auch in 2006 fort und führte dazu, dass sich Immobilienaktien besser entwickelten als die breiten Aktienmärkte. So hat der E&G Dimax (Immobilienaktienindex des Stuttgarter Privatbankhauses Ellwanger & Geiger) um 46,3% an Wert gewonnen, der DAX legte im gleichen Zeitraum um knapp 22% zu. Insgesamt wurden in 2006 22 Unternehmen neu in den Dimax aufgenommen. Zum 31.12.2006 betrug die Marktkapitalisierung der erfassten Unternehmen rund 20 Mrd. Euro.

Die für 2007 zu erwartende Einführung des REIT-Konzeptes (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland hat die Entwicklung weiter beschleunigt und zu den teilweise kräftigen

tigen Kurssteigerungen bei den deutschen Immobilienaktien beigetragen. Die Aufmerksamkeit von vor allem internationalen Anlegern für börsennotierte Immobilienwerte hat deutlich zugenommen. In der gegenwärtigen Aufbruchstimmung nutzen immer mehr Gesellschaften die Gelegenheit, sich über die Börse das Kapital für Expansionen zu beschaffen. Es spricht viel dafür, dass Börsengänge und/oder Kapitalerhöhungen von Immobilien-Aktiengesellschaften Erfolg versprechen.

1.6. Zusammenarbeit mit Bouwfonds

Im Bereich des Asset Managements arbeitet POLIS seit Jahren mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH (»Bouwfonds Services«), einer seit Dezember 2006 mehrheitlich zur niederländischen Rabobank-Gruppe gehörenden Gesellschaft, zusammen.

Das Verhältnis zwischen Bouwfonds Services und POLIS wurde zum Ende letzten Jahres neu geordnet: Die Vorstände der POLIS haben sämtliche Tätigkeiten bei Bouwfonds Services beendet und sind zukünftig ausschließlich für die POLIS tätig. Der Asset Management-Vertrag wurde überarbeitet und auf einen Teil der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen beschränkt. POLIS erwägt, ab Erreichung einer bestimmten Größenordnung des Portfolios die gegenwärtig auf die Bouwfonds Services ausgelagerten Tätigkeiten selbst zu erbringen.

Bouwfonds Services hat für ihre Tätigkeiten auf der Grundlage des bestehenden Asset Management-Vertrags in 2006 insgesamt eine Vergütung in Höhe von TEUR 1.069 erhalten. Hierin sind neben Vergütungen für das Asset Management, Hauswartdienstleistungen, Hausverwaltung und Vermietung insbesondere Transaktionsvergütungen in Höhe von TEUR 482 enthalten. Durch die Transaktionsvergütungen sind sämtliche externen Due-Diligence-Kosten bei Akquisitionen abgedeckt. Weitere Informationen finden sich im Anhang des Konzernabschlusses unter dem Gliederungspunkt »Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen«.

2. Geschäftsverlauf, Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

2.1. Ertragslage

Deutliche Ergebnisverbesserung

Die Mieterträge sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen (TEUR 4.315, i.Vj. TEUR 5.487). Dies ist auf die Veränderung des Portfoliobestands zurückzuführen. Der Abgang der beiden Immobilien Stinnes-Hochhaus in Mülheim an der

Ruhr und Grugaplatz in Essen im Jahre 2005 und der Verkauf des Bürohauses am Rankeplatz in Berlin in 2006 konnten durch den starken Portfolioausbau vor allem im vierten Quartal 2006 noch nicht ausgeglichen werden.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2006 hat sich demgegenüber deutlich verbessert. Der Konzernabschluss weist einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 479 (i.Vj. TEUR -2.031) aus. Führten in den Vorjahren die niedrigeren Bewertungen fast des gesamten Portfolios zu deutlichen Verlusten, so konnten die verbliebenen Abwertungen bei drei Gebäuden in 2006 (Potsdamer Straße 58, Luisenstraße 46, beide Berlin, und Gutleutstraße 26, Frankfurt am Main) durch Aufwertungen im übrigen Portfolio annähernd ausgeglichen werden. Zudem konnte durch den Verkauf des Bürohauses am Rankeplatz erneut ein positives Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien (TEUR 450, i.Vj. TEUR 1.256) erzielt werden. Das EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) hat sich daher gegenüber dem Vorjahr fast verfünffacht. (TEUR 2.850, i.Vj. TEUR 586). Durch zwei Barkapitalerhöhungen sind der Gesellschaft rund EUR 31,4 Mio. flüssige Mittel zugeflossen, die auch zu einer deutlichen Erhöhung der Finanzerträge beigetragen haben.

Der Ergebnisbeitrag aus den latenten Steuern hat sich aufgrund der Verminderung der steuerlichen stillen Reserven und der Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge auf TEUR -207 verringert. Aufgrund der steuerlich nicht abzugsfähigen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen und aufgrund von Steuern aus Vorjahren ergibt sich eine tatsächliche Ertragsteuerbelastung in Höhe von TEUR 190.

Immobilien-Portfolio

POLIS zeichnet sich durch eine an den Bedürfnissen des Kapitalmarktes orientierte Strategie mit entsprechender Berichterstattung aus. Ein ausführlicher und detaillierter Überblick über das Portfolio mit den wesentlichen Einzelangaben zu jedem Gebäude und seiner Bewertung wird im Internet (www.polisag.de) und im Portfolio-Überblick des Geschäftsberichts veröffentlicht.

Am Anfang des Jahres mit sieben Gebäuden gestartet, befinden sich Ende 2006 14 Gebäude im Portfolio. Nach dem Verkauf des Bürohauses am Rankeplatz konnten acht Gebäude erworben werden. Dabei wurden Investitionen erstmals in Hannover (2), Dortmund und Stuttgart und auch wieder in Hamburg getätigt. Der Standort Düsseldorf wurde mit dem Erwerb von drei Gebäuden gestärkt.

Nachstehende Tabelle zeigt die Vermietungssituation nach Standorten zum 31. Dezember 2006:

Vermietungssituation	Mietfläche zum 31.12.2006 in m ²	Leerstand zum 31.12.2006
Berlin	8.600	12%
Dortmund	2.700	40%
Düsseldorf	21.800	14%
Frankfurt am Main	3.500	0%
Hamburg	4.900	47%
Hannover	6.100	46%
Stuttgart	4.800	8%
Insgesamt	52.400	20%

Die Leerstandsquoten konnten weiter gesenkt werden. So wurden in den beiden Berliner Objekten im Geschäftsjahr Vermietungsstände von annähernd 90% erreicht. Insgesamt

Aufgegliedert nach den einzelnen Objekten und Standorten wurden in den Jahren 2004 bis 2006 folgende Mieteinnahmen bzw. Mieterträge erzielt:

Mieterträge	2004 in TEUR	2005 in TEUR	2006 in TEUR
Berliner Allee 44	524	530	558
Berliner Allee 48 (ab 10/2006)	-	-	66
Steinstraße 11	440	466	513
Steinstraße 20 (ab 07/2006)	-	-	202
Steinstraße 27	549	507	503
Düsseldorf	1.513	1.503	1.842
Rankeplatz (bis 08/2006)	554	590	422
Luisenstraße 46	473	455	494
Potsdamer Straße 58	94	388	525
Berlin	1.121	1.433	1.441
Gutleutstraße 26	937	937	972
Frankfurt am Main	937	937	972
Ludwig-Erhard-Straße 14 (ab 10/2006)	-	-	111
Hamburg	-	-	111
Grugaplatz (von 03/2004 bis 07/2005)	936	671	-
Essen	936	671	-
Stinnes-Platz (von 03/2004 bis 08/2005)	1.072	873	-
Mülheim/Ruhr	1.072	873	-
Summe Mieteinnahmen	5.579	5.417	4.366
Abgrenzung von mietfreien Zeiten	56	70	-51
Summe Mieterträge	5.635	5.487	4.315

samt wurden rd. 3.450 m² neu- bzw. nachvermietet. Durch den Kauf von Modernisierungsobjekten mit teilweise hohen Leerstandsquoten (z.B. Landschaftstraße 2 in Hannover) ergibt sich zum Jahresende ein Vermietungsstand von rund 80% im Gesamtportfolio.

Mieterträge im Überblick

Entwicklung des Portfolios

Berlin

Die Vermietungsstände der beiden Berliner Objekte »Potsdamer Straße 58« und »Luisenstraße 46« sind weiter erhöht worden. Die Bewertungsergebnisse der Feri Rating & Research GmbH (Feri) führten allerdings bei beiden Objekten nochmals zu Reduzierungen, die das Ergebnis mit insgesamt TEUR 1.420 belasten. Aufgrund des nunmehr erreichten Vermietungsstandes von jeweils 88% und des verbesserten Marktumfeldes rechnen wir nicht mit weiteren Abwertungen.

▪ Dortmund

In Dortmund wurde zum 31. Dezember 2006 eine Büroimmobilie in Innenstadtlage (Kleppingstraße) erworben.

▪ Düsseldorf

Am Standort Düsseldorf konnten drei Objekte erworben werden: »Steinstraße 20« (zum 1. Juli 2006), »Berliner Allee 48« (zum 1. Oktober 2006) und »Kasernenstraße 1« (zum 31. Dezember 2006). Mit dem neuen Gebäude in der Steinstraße 20 wurde ein Modernisierungsgebäude erworben (Vermietungsstand 55%), bei dem durch den Abriss des Staffelgeschosses und die Ergänzung zweier moderner Geschosse eine Neupositionierung des Gebäudes im Jahre 2007 erreicht wird. Die beiden anderen Gebäude sind bis auf wenige Flächen vollständig vermietet und sollen behutsam weiterentwickelt werden. Die Entscheidung für eine Verstärkung der Präsenz in Düsseldorf wurde durch die guten Bewertungen von Feri zum Jahresende bestätigt. Der hohe Vermietungsstand in den bisherigen drei POLIS-Gebäuden bestätigt die gute Standortauswahl und die hohe Qualität der Gebäude.

▪ Frankfurt am Main

Das Gebäude »Gutleutstraße 26« am Rande des Bankenviertels ist an die Dresdner Bank AG vermietet. Weil der Mietvertrag in absehbarer Zeit ausläuft und die vereinbarte Miete die heutige Marktmiete übersteigt, musste bei diesem Anlageobjekt nochmals eine Bewertungskorrektur in Höhe von TEUR 840 vorgenommen werden.

▪ Hamburg

Der Hamburger Büromarkt hat sich im letzten Jahr gut entwickelt. Die POLIS konnte ihrem Konzept entsprechend ein Gebäude in guter Innenstadtlage zum 1. Oktober 2006 erwerben, das rund zur Hälfte vom Verkäufer weitergenutzt wird. Mit geringen Investitionen in den Eingangsbereichen und in die Teilbarkeit der übrigen Flächen sollte uns eine Vermietung der freien Flächen im Jahr 2007 möglich sein.

▪ Hannover

In Hannover wurden jeweils zum 31. Dezember 2006 im Bankenviertel zwei gegenüberliegende Gebäude erworben. In der Landschaftstraße 8 hat der Verkäufer bereits umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das herrschaftliche, aber im Inneren effiziente Gebäude ist langfristig an die Ernst & Young AG vermietet. Die Landschaftstraße 2 ist nur im Erdgeschoss an den Verkäufer vermietet und wird

im kommenden Jahr von der POLIS umfassend modernisiert. Erste Gespräche mit Mietinteressenten bestätigen die Standortwahl.

▪ Stuttgart

In der Innenstadt von Stuttgart wurde ein Gebäude zum 31. Dezember 2006 erworben, dessen Büroflächen vollständig an die BW-Bank AG vermietet sind. Hier sind keine Maßnahmen in den nächsten Jahren erforderlich. Der Cashflow der POLIS wird durch die Akquisition schon in 2007 deutlich gesteigert.

2.2. Vermögenslage

Investitionen

Das Portfolio der POLIS konnte in 2006 erfolgreich erweitert werden. Insgesamt wurden acht Immobilien mit Anschaffungskosten von EUR 57,4 Mio. erworben. Deren bilanzierte Verkehrswerte im IFRS Konzernabschluss betragen EUR 58,4 Mio., so dass in 2006 bereits leichte Bewertungsgewinne erzielt werden konnten.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden darüber hinaus Investitionen für den Ausbau der unvermieteten Flächen in der Potsdamer Straße 58 in Höhe von rund TEUR 380 und für Mieterausbauten in der Luisenstraße 46 (TEUR 53) getätigt.

Desinvestitionen

Das »Bürohaus am Rankeplatz« wurde im Rahmen der vorgesehenen Buy-and-Sell-Strategie zum 31.8.2006 mit einem Nettoveräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 450 verkauft.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2006 erfolgte erstmals durch die Feri Rating & Research GmbH, Bad Homburg (»Feri«). Als Ergebnis liegen die gutachtlichen Verkehrswerte, ein Objektrating und ein zusammenfassendes Portfoliorating vor. Die hohe Qualität des Portfolios wurde durch das im Februar 2007 aktualisierte Portfoliorating »A« (»sehr gut«) bestätigt. In den Einzelratings, die zum überwiegenden Teil ebenfalls zu einem »A« führten, zeigt sich die große Homogenität des Portfolios.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien nach IAS 40 betrug zum Jahresende insgesamt TEUR 118.881 (i.Vj. TEUR 71.450). Die nach IAS 40 bilanzierten beizulegenden

Die bilanzierten Verkehrswerte für die einzelnen Anlageimmobilien und das Feri Rating zeigt die nachfolgende Tabelle:

Anlageimmobilien	bilanzierte Verkehrswerte per 31.12.2005 TEUR	bilanzierte Verkehrswerte per 31.12.2006 TEUR	Feri Rating
Berliner Allee 44	8.050	8.630	A
Berliner Allee 48 (ab 10/2006)	-	5.360	A
Kasernenstraße 1 (zum 31.12.2006)	-	11.254	A
Steinstraße 11	8.530	8.540	A
Steinstraße 20 (ab 7/2006)	-	10.880	A
Steinstraße 27	8.200	8.610	A
Düsseldorf	24.780	53.274	
Rankeplatz (bis 8/2006)	9.710	-	
Luisenstraße 46	11.380	10.510	B+
Potsdamer Straße 58	14.790	14.240	B+
Berlin	35.880	24.750	
Gutleutstraße 26	10.790	9.950	A
Frankfurt a. M.	10.790	9.950	
Landschaftstraße 2 (zum 31.12.2006)	-	1.715	B+
Landschaftstraße 8 (zum 31.12.2006)	-	3.581	B+
Hannover	-	5.296	
Ludwig-Erhard-Straße 14 (ab 10/2006)	-	11.160	A
Hamburg	-	11.160	
Kleppingstraße 20 (zum 31.12.2006)	-	5.421	B
Dortmund	-	5.421	
Tübinger Straße 31+33 (zum 31.12.2006)	-	9.030	A
Stuttgart	-	9.030	
Summe	71.450	118.881	A

Zeitwerte unterscheiden sich bei den zum 31. Dezember 2006 erworbenen Anlageimmobilien von den von Feri ermittelten gutachtlichen Verkehrswerten, die um TEUR 1.019 höher liegen. Für Zwecke des IAS 40 werden bei den zum 31. Dezember 2006 erworbenen Anlageimmobilien die Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2006 als bestmögliche Schätzung der beizulegenden Zeitwerte herangezogen.

Aus der Zeitwertbilanzierung der Anlageimmobilien wurde im Geschäftsjahr 2006 insgesamt ein negatives Ergebnis von TEUR -339 erzielt. Hierin sind Abwertungen auf die Objekte Gutleutstraße 26 in Frankfurt am Main sowie Luisenstraße 46 und Potsdamer Straße 58 in Berlin enthalten. Im übrigen Portfolio wurden die bisher bilanzierten beizulegenden Zeitwerte bestätigt oder erhöht.

Net Asset Value

Aus der Addition der Buchwerte der Anlageimmobilien und der Beteiligungen ergibt sich zum 31. Dezember 2006 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten, einschließlich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, ein Net Asset Value (Netto-Vermögenswert) von TEUR 60.572:

	TEUR
Buchwerte der Anlageimmobilien	118.881
Buchwerte der Beteiligungen	1.035
Sonstige Aktive abzüglich sonstige Passiva	-13.489
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-45.855
Net Asset Value	60.572
Latente Steuern	812
Net Asset Value	61.384

Bei Zugrundelegung von 51.400.000 Aktien errechnet sich zum 31. Dezember 2006 ein Net Asset Value je Aktie in Höhe von EUR 1,18.

Wird der Effekt aus den latenten Steuern korrigiert, errechnet sich der so genannte Net Net Asset Value. Dieser beträgt zum 31. Dezember 2006 TEUR 61.384 bzw. unter Zugrundelegung von 51.400.000 Aktien EUR 1,19 je Aktie.

2.3. Finanzlage

— Zusätzliches Eigenkapital durch zwei Barkapitalerhöhungen

Durch zwei Barkapitalerhöhungen konnte die POLIS ihr Eigenkapital um rund EUR 31,4 Mio. erhöhen.

Um von der ehemaligen 5-DM-Aktie auf eine 1-EUR-Aktie umzustellen, wurde eine weitere Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und ein anschließender Aktiensplitt im Verhältnis 1:3 durchgeführt. Insgesamt erhöhte sich die Anzahl der Aktien auf 51.400.000. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2006 beträgt TEUR 61.384.

— Fremdkapitalquote deutlich verringert

Durch die Barkapitalerhöhungen konnte trotz des starken Wachstums des Portfolios die »Loan-to-Value-Ratio« (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum bilanzierten Verkehrswert der Anlageimmobilien) zum 31. Dezember 2006 auf 38,6% gesenkt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum 31. Dezember 2006 kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13.550 bestanden haben, deren Bezahlung Anfang des Jahres zu einem Anstieg dieses Verhältnisses führen wird. Die Zielmarke von 60% soll nach weiteren Investitionen wieder erreicht werden.

Der Konzern verfügte am Jahresende über liquide Mittel in Höhe von TEUR 875. Durch das konzernweite Liquiditätsmanagement wird der Liquiditätsbestand bei gleichzeitig bestehenden Kreditlinien weiterhin minimiert, um die Zinsbelastung zu optimieren.

Die Neu- bzw. Anschlussfinanzierung der Immobilien erfolgte zum Teil ohne langfristige Zinsbindung, sondern variabel auf EURIBOR-Basis. Um das Risiko von Zinsveränderungen einzugrenzen, werden Zinssicherungsinstrumente (Caps und Swaps) eingesetzt.

— Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Aus laufender Geschäftstätigkeit erzielte die POLIS wie in den Vorjahren einen deutlich positiven Cashflow in Höhe von TEUR 2.753 (i.Vj. TEUR 3.549). Die Verringerung gegenüber dem Jahr 2005 resultiert aus der Portfolioveränderung durch die Verkäufe in 2005 und 2006. Die Vergrößerung des Portfolios in der zweiten Jahreshälfte 2006 hat sich noch nicht wesentlich auf das Ergebnis und den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewirkt.

— Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit in 2006 in Höhe von TEUR -33.770 (i.Vj. TEUR 31.096) ist auf das starke Wachstum der Gesellschaft und die damit verbundenen Auszahlungen für den Erwerb der neuen Anlageimmobilien zurückzuführen. Im Einzelnen verweisen wir auf die Erläuterungen zu Punkt 2.2. Investitionen. Die Einzahlungen betreffen den Verkauf des Objektes Rankeplatz.

— Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der deutlich positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 30.707 (i. Vj. TEUR -33.845) ist vor allem auf die zwei Barkapitalerhöhungen (TEUR 31.368), kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten sowie auf mittel- und langfristige Kreditaufnahmen im Zuge der Portfolioausweitung zurückzuführen.

2.4. Abschließende Betrachtung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage der POLIS hat sich gegenüber den Vorjahren deutlich verbessert. Dies ist im Wesentlichen auf das annähernd ausgeglichene Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien zurückzuführen. Als Folge der positiven Marktveränderungen haben sich die Abwertungen im Vergleich deutlich verringert und sind nahezu durch Aufwertungen ausgeglichen worden. Der Verkauf einer Immobilie hat erneut positiv zum Ergebnis beigetragen. Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung bildet das Fundament der Erträge und ist aufgrund der Portfolioveränderungen der Jahre 2005 und 2006 geringer als im Vorjahr. Die Vermögens- und Finanzlage hat sich durch die zwei Barkapitalerhöhungen und den Portfolioausbau in der zweiten Jahreshälfte verbessert. Die solide Bilanzstruktur zeigt sich in der geringen »Loan-to-Value-Ratio«, die gleichzeitig den Investitionsspielraum aufzeigt.

3. Aktionärsstruktur und Abhängigkeitsbericht

3.1. Aktionärsstruktur der POLIS

Im Geschäftsjahr 2006 wurde ein zusätzlicher strategischer und langfristiger Investor für die POLIS gewonnen. Mit der MANN Immobilien-Verwaltung AG ist nun neben die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH ein zweiter großer Aktionär hinzu getreten. Beide halten jeweils 32,55% der Aktien der POLIS. Neben weiteren institutionellen Aktionären mit rund 24,2% verfügen auch private Aktionäre über insgesamt rund 10% der Aktien. Der Vorstand ist mit rund 0,7% beteiligt.

3.2. Abhängigkeitsbericht

Gemäß den Vorschriften des § 312 AktG wurde ein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der mit nachstehender Erklärung abschließt:

»Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen worden sind, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.«

4. Nachtragsbericht

Die POLIS Immobilien AG hat am 23. Januar 2007 eine Hauptversammlung durchgeführt, in der u.a. Maßnahmen für einen möglichen Börsengang beschlossen wurden, darunter die Umfirmierung der Gesellschaft in POLIS Immobilien AG. Zu den berichtspflichtigen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir im Einzelnen auf unsere entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang unter dem Gliederungspunkt 8.6 »Ereignisse nach dem Bilanzstichtag«.

5. Risikobericht

5.1. Marktrisiken

POLIS ist auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt tätig und damit maßgeblich von der Entwicklung dieses Marktes abhängig.

Der deutsche Markt für Büroimmobilien war in der jüngeren Vergangenheit von hohen Leerständen, sinkenden Mieten und einem Wertverfall geprägt. Er wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie dem Investitionsverhalten der Marktteilnehmer beeinflusst. Insgesamt ist der

Büroimmobilienmarkt von zahlreichen, sich z. T. gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegt dementsprechend nicht vorhersehbaren Schwankungen.

- Zu den Markt beeinflussenden Faktoren zählen z.B. makroökonomische Faktoren, insbesondere das gesamtwirtschaftliche Wachstum, das Zinsniveau und die Erwartung der Unternehmen über die künftige wirtschaftliche Entwicklung,
- das Angebot und die Nachfrage nach Büroimmobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- die Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten und
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

Auf die den Büroimmobilienmarkt beeinflussenden Faktoren hat POLIS keinen Einfluss. Durch die Konzentration auf Büroimmobilien findet bei POLIS zudem keine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten statt.

Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus beeinflusst die POLIS negativ.

Sollte das derzeit niedrige Zinsniveau in Deutschland in Zukunft erheblich steigen, würde sich der Erwerb von Büroimmobilien für Käufer, die den Kaufpreis überwiegend fremd finanzieren, aufgrund der erhöhten Zinslasten erschweren. Eine solche Entwicklung könnte daher die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber negativ beeinflussen und zu einem Nachgeben des Preisniveaus für Büroimmobilien führen, was wiederum die Erlöse aus der Veräußerung von Objekten und die zukünftigen Werte der Anlageimmobilien der POLIS beeinträchtigen könnte.

Teilweise sehen die bestehenden Darlehensverträge der POLIS die Zahlung variabler, d.h. vom Zinsniveau des Euroraums abhängiger, Zinsen vor. Das Zinsänderungsrisiko ist zu einem geringen Teil nicht durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte abgedeckt. Sollte es zu einem erheblichen Anstieg des derzeit niedrigen Zinsniveaus kommen, würde die Zinslast aus bestehenden, nicht abgesicherten, variabel verzinslichen Verbindlichkeiten steigen. Außerdem würden die Finanzierungskosten bei der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und/oder bei der künftigen Finanzierung des Erwerbs zusätzlicher Objekte oder der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen erheblich zunehmen.

5.2. Unternehmensbezogene Risiken

— POLIS ist auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH angewiesen

Die Identifizierung, Prüfung und Bewertung zum Ankauf geeigneter Immobilien, die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, das Vermietungsmanagement sowie die Gebäude- und Grundstücksverwaltung sind von POLIS auf der Grundlage eines Asset Management-Vertrags an die Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH (»Bouwfonds Services«) ausgelagert. Hierbei handelt es sich z. T. um zentrale unternehmerische Leistungen, von welchen der wirtschaftliche Erfolg der POLIS maßgeblich abhängt. POLIS ist darauf angewiesen, dass die Bouwfonds Services die an sie ausgelagerten Leistungen erfolgreich erbringt. Sollte die Bouwfonds Services künftig die im Asset Management-Vertrag spezifizierten Leistungen nicht im bisherigen Umfang oder zu für POLIS wirtschaftlich akzeptablen Konditionen erbringen, wäre POLIS darauf angewiesen, einen anderen geeigneten Vertragspartner zu finden bzw. eigene geeignete Mitarbeiter mit entsprechender Erfahrung und Kontakten zu rekrutieren. Die Interessen der Bouwfonds Services als Tochtergesellschaft einer der Hauptaktionäre der POLIS können mit den Interessen der Gesellschaft, welche die Bouwfonds Services im Rahmen der Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten aus dem Asset Management-Vertrag grundsätzlich zu wahren hat, in Konflikt stehen.

— Die Wertgutachten könnten den Wert der Immobilien von POLIS falsch einschätzen

Die Anlageimmobilien werden in der Konzernbilanz der POLIS mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Der Feststellung des beizulegenden Zeitwerts zum jeweiligen Bewertungsstichtag liegt eine Bewertung der gehaltenen Objekte zugrunde. Zum Ende des Geschäftsjahres 2006 sind hierfür die von der Feri Rating & Research GmbH ermittelten Objektwerte zugrunde gelegt worden.

Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des Bewerbers einfließen und die sich jederzeit verändern können. Die Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Eine objektiv richtige Bewertung von Immobilien ist nicht möglich. Die Bewertung einzelner oder mehrerer Objekte kann den bei Veräußerung tatsächlich realisierbaren Wert übersteigen oder die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der für die Bewertung zugrunde liegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen.

— POLIS könnte außerstande sein, ihr Wachstum effektiv zu bewältigen oder die zur Steuerung und Unterstützung dieses Wachstums notwendigen Ressourcen zu erlangen

POLIS ist im Jahr 2006 stark gewachsen und hat sich zum Ziel gesetzt, dieses Wachstum weiter voranzutreiben. Insbesondere die Investition der aus einem etwaigen Börsengang resultierenden Mittel kann im Vergleich zur Vergangenheit zu einer Vervielfachung der zu bewältigenden Ankaufsvorgänge führen. Entsprechend würde sich die Zahl der zu modernisierenden und zu verwaltenden Objekte erhöhen.

Die Identifizierung, Prüfung und Bewertung zum Ankauf geeigneter Immobilien, die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, das Vermietungsmanagement sowie die Grundstücksverwaltung sind auf der Grundlage eines Asset Management-Vertrags an die Bouwfonds Services ausgelagert. Die beabsichtigte Ausweitung des Geschäftsvolumens setzt voraus, dass die Bouwfonds Services ihre Organisation und ihre personellen Ressourcen entsprechend anpasst und ausreichende technische Ressourcen bereithält.

Die Gesellschaft erwägt, ab Erreichung einer bestimmten Größenordnung des Portfolios die gegenwärtig auf die Bouwfonds Services ausgelagerten Tätigkeiten (insbesondere das Asset Management) selbst zu erbringen. Die Gesellschaft kann nicht gewährleisten, dass es ihr gelingen wird, das hierfür erforderliche qualifizierte Personal zu rekrutieren. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rekrutierung geeigneten Personals so viel Zeit in Anspruch nimmt, dass ein nahtloser Übergang auf ein eigenes Asset Management sichergestellt ist.

— Ein erheblicher Leerstand ihrer Objekte, der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen oder die ausnahmsweise mögliche vorzeitige Kündigung lang laufender Mietverträge könnten zu erheblichen Einnahmeausfällen bei POLIS führen

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Nutzfläche zum 31. Dezember 2006 einen durchschnittlichen Leerstand von 20% auf. Außerdem weisen die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge im Durchschnitt eine kurze Laufzeit auf, so dass vergleichsweise häufig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Die Gesellschaft kann nicht gewährleisten, dass es gelingen wird, gegenwärtige oder künftige Leerstände zu beseitigen oder auslaufende Mietverträge zu verlängern. Ferner könnte es aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten von Mietern und/oder der außerordentlichen Kündigung von Mietverträgen durch Mieter zu Mietausfällen kommen.

— POLIS ist eine reine Holdinggesellschaft und deswegen auf die Erträge ihrer Objektgesellschaften angewiesen

POLIS ist eine Holdinggesellschaft für zahlreiche Objektgesellschaften, welche die einzelnen Immobilien halten. Demzufolge fallen ausschüttungsfähige Erträge aus dem Verkauf einer Immobilie oder aus deren Vermietung nur bei diesen Gesellschaften oder durch den Verkauf einer Objektgesellschaft selbst an. Die Kosten für die betrieblichen und sonstigen Aufwendungen der POLIS müssen aus diesen Erträgen gedeckt werden. Die POLIS kann folglich nach Abzug ihrer Aufwendungen Ausschüttungen nur in dem Umfang vornehmen, in dem ihr handelsrechtlich Erträge aus ihren Beteiligungen zufließen.

5.3. Zusammenfassende Betrachtung

Das Eintreten der zuvor dargestellten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und das Ergebnis der POLIS haben. Der Vorstand der POLIS analysiert diese Risiken laufend. Die Strategie der Risikodiversifizierung durch Investitionen in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen wird durch das Portfoliomanagement überprüft. Durch den Mietermix (»multi-tenant«-Konzept), die Kontrolle der Mieterbonität und aktive Mieterbetreuung wird das Risiko von Mietausfällen verringert. Das Erreichen operativer und strategischer Ziele wird permanent durch ein umfangreiches Risikomanagement überprüft. Der Vorstand ist durch eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung jederzeit in der Lage, bei eventuellen Planabweichungen frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

Der Fortbestand der POLIS ist nach Ansicht des Vorstandes durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet.

6. Prognose- und Chancenbericht

6.1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien

Im Jahr 2007 ist inzwischen trotz der Mehrwertsteuererhöhung am Beginn dieses Jahres nicht mit einem Einbruch der Konjunktur zu rechnen. Die Voraussetzungen für einen Fortgang des Aufschwungs sind gegeben. Es wird einmal mehr das dynamische globale Umfeld einen positiven Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung in Deutschland leisten. Der Sachverständigenrat rechnet im Herbstgutachten 2006 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,8% und mit einer weiteren Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Diese gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bilden die Grundlagen für eine erwartete positive Entwicklung der Büroimmobilienmärkte in Deutschland.

6.2. Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern

Das Konzept des POLIS-Konzerns war von Beginn an auf den Kapitalmarkt ausgerichtet. Die Marktentwicklung bei den deutschen Immobilienaktien und die Phantasie aus der Einführung eines deutschen REIT-Konzeptes haben im vergangenen Jahr zu einem nachhaltigen Stimmungsumschwung geführt, so dass wir mit den Vorbereitungen für eine Kapitalerhöhung und einen Börsengang der POLIS begonnen haben. Die Hauptversammlung der POLIS hat am 23. Januar 2007 die wesentlichen Weichen dafür gestellt. Durch einen derartigen Schritt kann die POLIS ein weiteres Größenwachstum erreichen und die schon bestehenden Grundlagen für den Kapitalmarkt Gewinn bringend einsetzen. Sobald die gesetzlichen Rahmenbedingungen für einen möglichen REIT-Status feststehen, wird die POLIS unmittelbar die Vorteilhaftigkeit prüfen. Die Gesellschaft ist optimal vorbereitet, diesen Status im Jahr 2007 zu erlangen.

6.3. Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Durch die erhebliche Ausweitung des Portfolios werden sich der Umsatz und voraussichtlich das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung in 2007 deutlich erhöhen. Aufgrund der veränderten Marktsituation rechnen wir nicht mit weiteren Bewertungskorrekturen der Anlageimmobilien. Es dürften sich im Gegenteil aus den Bewertungsergebnissen positive Ergebnisbeiträge ergeben. Die vorsichtigen Neuenagements im Bereich der Modernisierungsobjekte versetzen POLIS in die Lage, zusätzliches Renditepotenzial zu erwirtschaften. Wichtigstes operatives Ziel für 2007 bleibt es, den Vermietungsstand der vorhandenen Anlageimmobilien zu erhöhen. Wichtigstes strategisches Ziel bleibt das Wachstum

der Gesellschaft durch einen erfolgreichen Börsengang. Die Vorbereitungen darauf sind mit erheblichen Kosten verbunden. Sollte sich dieses Vorhaben nicht realisieren lassen, ist mit einer Ergebnisbelastung zu rechnen. Der gute Ausblick auf die derzeitigen Marktverhältnisse, das Wachstum von POLIS in den letzten Monaten und die Chancen, die sich in 2007 ergeben, lassen uns auch für 2008 eine positive Entwicklung erwarten.

Die tatsächlichen Ergebnisse können wesentlich von unseren Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen, wenn eine der im Risikobericht aufgeführten oder andere Unsicherheiten eintreten oder sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als unzutreffend erweisen.

Schlussbemerkung

Wir danken unseren Aktionären für ihr Vertrauen und werden weiter daran arbeiten, dieses durch professionelles Immobilienmanagement und die Wahrnehmung möglicher

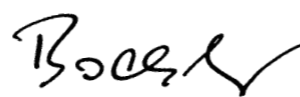
Chancen des Kapitalmarktes zu rechtfertigen. Der Vorstand wird weiterhin mit aller Kraft an dem gemeinsamen Ziel arbeiten, die POLIS dauerhaft zu einem erfolgreichen und profitablen Immobilienunternehmen zu entwickeln.

Berlin, im Februar 2007

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2006

Inhalt

<i>Konzernbilanz</i>	38
<i>Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung</i>	40
<i>Konzern-Kapitalflussrechnung</i>	41
<i>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	42
<i>Entwicklung der Anlageimmobilien und der Finanzanlagen</i>	43
<i>Konzernanhang</i>	44
<i>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</i>	64



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2006

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

	Anhang	2006/TEUR	2005/TEUR
Mieterträge	4.1.	4.315	5.487
Modernisierung und Instandhaltungsaufwand	4.2.	-866	-488
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-213	-320
		-1.079	-808
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		3.236	4.679
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		1.921	150
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-2.260	-4.750
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4.	-339	-4.600
Erlöse aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		10.160	31.284
Buchwert der verkauften Anlageimmobilien		-9.710	-30.028
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	4.4.	450	1.256
Sonstige Erträge	4.6.	131	62
Sonstiger Aufwand	4.7.	-80	-24
Verwaltungsaufwand	4.8.	-822	-872
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		2.576	501
Beteiligungserträge	4.9.	274	85
Finanzerträge	4.10.	473	141
Finanzaufwendungen	4.11.	-2.447	-3.263
Ergebnis vor Steuern		876	-2.536
Latente Steuern	4.12.	-207	775
Ertragsteuern	4.12.	-190	-270
Konzernjahresüberschuss (i. Vj.-fehlbetrag)		479	-2.031
davon:			
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		479	-2.031

	Anhang	2006/EUR	2005/EUR
Ergebnis je Aktie	2.4.10.		
unverwässert		0,10	-0,89
verwässert		0,10	-0,89

Konzern-Kapitalflussrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2006

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

	2006/TEUR	2005/TEUR
Konzernjahresüberschuss (i. Vj.-fehlbetrag)	479	-2.031
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	1.701	3.037
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	339	4.600
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	-450	-1.256
Zunahme der Rückstellungen	-74	-18
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-754	-197
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.806	219
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	0	-805
Gezahlte Steuern	-294	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.753	3.549
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	10.160	31.096
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien	-43.930	0
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33.770	31.096
Einzahlungen von Unternehmenseignern (Kapitalerhöhung)	31.368	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-3.584	-30.996
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.500	0
Erhaltene Zinsen	473	141
Gezahlte Zinsen	-2.323	-3.075
Erhaltene Dividenden	273	85
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	30.707	-33.845
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	-310	800
Bankguthaben am Anfang der Periode	1.185	385
Bankguthaben am Ende der Periode	875	1.185

Anmerkung:

Zusätzliche Informationen zur Kapitalflussrechnung werden unter Punkt 7. im Anhang gegeben.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

01. Januar bis 31. Dezember 2006

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- jahres- überschuss	Den Anteilseignern des Mutter- unternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe Eigen- kapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 31.12.2004	19.500	8.776	3.292	0	31.568	0	31.568
Konzernjahresfehlbetrag	0	0	-2.031	0	-2.031	0	-2.031
Entnahme/Zuführung	0	-2.434	2.434	0	0	0	0
Stand per 31.12.2005	19.500	6.342	3.695	0	29.537	0	29.537
Kapitalerhöhung	26.825	4.543	0	0	31.368	0	31.368
Aktiensplitt	5.075	-5.075	0	0	0	0	0
Entnahme/Zuführung	0	-1.482	1.482	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	479	479	0	479
Stand per 31.12.2006	51.400	4.328	5.177	479	61.384	0	61.384

Anmerkung:

Die Veränderungen des Eigenkapitals wird unter Punkt 3.7. im Anhang erläutert.

Entwicklung der Anlageimmobilien und der Finanzanlagen

01. Januar bis 31. Dezember 2006

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Marktwertänderungen				Buchwerte	
	Neube-									
	01.01.2006	Zugänge	Abgänge	31.12.2006	01.01.2006	Verkauf	wertung	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlageimmobilien	81.940	57.480	8.724	130.696	-10.490	-986	-339	-11.815	71.450	118.881
Beteiligungen	1.135	0	100	1.035	0	0	0	0	1.135	1.035
	83.075	57.480	8.824	131.731	-10.490	-986	-339	-11.815	72.585	119.916



Anhang

zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss
der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2006

Inhalt

1. Allgemeine Angaben	46	4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
1.1. Vorschriften zur Rechnungslegung	46	4.1. Mieterträge	57
1.2. Angaben zur Geschäftstätigkeit	46	4.2. Modernisierung und Instandhaltungsaufwand	57
2. Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden	46	4.3. Immobilienbewirtschaftungsaufwand	57
2.1. Konsolidierungskreis	46	4.4. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	58
2.2. Änderung des Konsolidierungskreises	47	4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	58
2.3. Konsolidierungsgrundsätze	47	4.6. Sonstige Erträge	58
2.4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	47	4.7. Sonstiger Aufwand	58
2.4.1. Anlageimmobilien	47	4.8. Verwaltungsaufwand	58
2.4.2. Finanzielle Vermögenswerte	48	4.9. Beteiligungserträge	58
2.4.3. Ertragsteuern	48	4.10. Finanzerträge	58
2.4.4. Finanzielle Verbindlichkeiten	48	4.11. Finanzaufwendungen	58
2.4.5. Sonstige Rückstellungen	49	4.12. Ertragsteuern	58
2.4.6. Wertminderung	49	5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	59
2.4.7. Beteiligungserträge sowie Finanzerträge und Finanzaufwendungen	49	6. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	59
2.4.8. Aufwands- und Ertragsrealisierung	49	7. Angaben zur Kapitalflussrechnung	59
2.4.9. Schätzungen	49	8. Sonstige Angaben	60
2.4.10. Ergebnis je Aktie	50	8.1. Aufsichtsrat und Vorstand	60
2.5. Segmentberichterstattung	50	8.2. Bereits verabschiedete, aber noch nicht angewandte IFRS-Standards	60
3. Angaben zur Bilanz	50	8.3. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen	61
3.1. Anlageimmobilien	50	8.4. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements	61
3.1.1. Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2006	51	8.5. Befreiung von Tochterunternehmen gemäß § 264b HGB	62
3.1.2. Informationen zur Immobilienbewertung in den Vorjahren	53	8.6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	62
3.2. Beteiligungen	53		
3.3. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten	53		
3.4. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Steuerforderungen	54		
3.5. Bankguthaben	55		
3.6. Andere Vermögenswerte	55		
3.7. Eigenkapital	55		
3.8. Verbindlichkeiten	56		
3.9. Sonstige Rückstellungen	57		
3.10. Leasing	57		

1. Allgemeine Angaben

1.1. Vorschriften zur Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG (vormals: POLIS Grundbesitz und Beteiligungs Aktiengesellschaft; im Folgenden »POLIS AG« genannt) für das Geschäftsjahr 2006 ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie deren Auslegungen durch das International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) aufgestellt.

Zu den zum 31. Dezember 2006 bereits verabschiedeten, aber von der POLIS AG noch nicht angewandten IFRS Standards verweisen wir auf den Gliederungspunkt 8.2.

Die Anwendung der IFRS erfolgt freiwillig gemäß §315a Abs. 3 HGB.

Die Übereinstimmung des Konzernabschlusses mit den IFRS wird ausdrücklich und uneingeschränkt erklärt. Der Konzernabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren – unter weitestgehender Beachtung der Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) – gegliedert.

Vermögenswerte und Schulden sind in langfristig – bei Fälligkeiten über einem Jahr – und kurzfristig gegliedert.

Der Konzernabschluss ist in EURO aufgestellt, da er die funktionale Währung des Konzerns darstellt.

Beträge sind zur besseren Übersichtlichkeit grundsätzlich in tausend Euro (TEUR) dargestellt.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss am 01. Februar 2007 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

1.2. Angaben zur Geschäftstätigkeit

Die im Juni 1998 gegründete POLIS AG dient gemeinschaftlichen Immobilieninvestitionen von privaten und ins-

titutionellen Kapitalanlegern. Das Konzept der POLIS AG stellt die Aspekte Chancen, Rendite und Fungibilität der Immobilienanlage in den Vordergrund.

Die POLIS AG ist eine bestandshaltende Immobilienaktiengesellschaft, die sich auf deutsche Gewerbeimmobilien mit einem deutlichen Schwerpunkt auf Büro- und Geschäftshäuser in zentralen Lagen deutscher Großstädte konzentriert. Zurzeit besitzt die POLIS AG über Objektgesellschaften Anlageimmobilien in Berlin, Düsseldorf, Dortmund, Hamburg, Frankfurt am Main, Hannover und Stuttgart. Soweit Entwicklungspotenziale vorhanden sind, sollen sie durch aktives Management realisiert und die Anlageobjekte laufend qualitativ verbessert werden. Im Übrigen wird das Portfolio regelmäßig daraufhin überprüft, ob einzelne Anlageobjekte noch Wertsteigerungen erwarten lassen oder bereits erzielte Zuwächse realisiert werden sollten (»Buy-and-Sell-Strategie«).

2. Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

2.1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die POLIS AG und alle Gesellschaften einbezogen, die von der POLIS AG kontrolliert werden. Kontrollen als Möglichkeit der Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik der einbezogenen Gesellschaften sind über die Mehrheit der Stimmrechte begründet. Der Konsolidierungskreis umfasst 20 voll konsolidierte inländische Gesellschaften.

Zum 31. Dezember 2006 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	100
BaR Bürohaus am Rankeplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	100
Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	100
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	94

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
In 2006 gegründete Gesellschaften	
POLIS Objekt Berliner Allee 48 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Steinstraße 20 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Torstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Achtzehnte Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Neunzehnte Objekt KG, Berlin	100

2.2. Änderung des Konsolidierungskreises

Gegenüber dem 31. Dezember 2005 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS AG um elf Gesellschaften vergrößert. Alle elf Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2006 durch Bargründung entstanden.

2.3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der einzelnen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen einbezogen.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik innehat. Kontrolle wird bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50% angenommen.

Tochterunternehmen werden vom Zeitpunkt an voll konsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergeht. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Unternehmenszusammenschlüsse sind entsprechend den Vorschriften des IFRS 3 abzubilden. Danach erfolgt die Kapitalkonsolidierung mittels Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Beteiligung mit dem neu bewerteten Reinvermögen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Ein verbleibender positiver Unterschiedsbetrag zwischen

den Anschaffungskosten und dem Konzernanteil des zum Marktwert bewerteten Eigenkapitals ist als Geschäfts- oder Firmenwert auszuweisen und jährlich auf Wertminderung zu untersuchen. Ein negativer Unterschiedsbetrag ist umgehend erfolgswirksam zu vereinnahmen.

Im Geschäftsjahr 2006 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse i.S.d. IFRS 3 statt.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Umsätze, Zwischenergebnisse, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen werden eliminiert.

2.4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss ist grundsätzlich nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt, mit der Ausnahme der Anlageimmobilien, die mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt sind. Weiterhin werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die verwendeten Methoden zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes werden unter Punkt 3 näher erläutert.

Die im Folgenden aufgeführten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zum Vorjahr und einheitlich von allen Konzerngesellschaften angewandt worden.

2.4.1. Anlageimmobilien

Immobilien werden dann als Anlageimmobilien klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10%, bezogen auf die Mietfläche, nicht übersteigt.

Anlageimmobilien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs zu Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffungsnebenkosten bewertet.

Die Folgebewertung der Anlageimmobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, wobei Gewinne oder Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam berücksichtigt werden. Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem eine Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Die Grundsätze zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts werden unter Punkt 3.1. näher erläutert.

2.4.2. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte sind grundsätzlich in dem Zeitpunkt anzusetzen, in dem ein Unternehmen Vertragspartner der Regelungen des finanziellen Vermögenswertes wird und dementsprechend das Unternehmen zur Leistung oder Gegenleistung berechtigt oder verpflichtet wird.

Der Abgang erfolgt entweder mit der Übertragung des finanziellen Vermögenswertes auf einen Dritten oder mit Auslaufen der Vertragsrechte zum Bezug der Cashflows aus dem Vermögenswert.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Folgebewertung ist abhängig von der Klassifizierung der Finanzinstrumente je Bewertungskategorie des IAS 39.

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte von der POLIS AG erworben wurden. Die Unterteilung erfolgt in die Kategorien »Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet« und »Kredite und Forderungen«.

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich bei der POLIS AG aus folgenden Bilanzposten zusammen:

- a. Finanzanlagen
Beteiligungen, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich geschätzt werden kann, werden mit den Anschaffungskosten angesetzt und in den Folgejahren zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Es liegt kein aktiver Markt vor und der POLIS AG als Minderheitsgesellschafter liegen keine für eine entsprechende Fair Value-Bewertung notwendigen Informationen vor.
- b. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte

Forderungen entstehen durch direkte Bereitstellung von Bargeld, Waren oder Dienstleistungen an einen Schuldner, ohne die Absicht einer sofortigen oder kurzfristigen Veräußerung. Forderungen und

sonstige Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in geringem Umfang zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt. Sie erfüllen jedoch nicht die Kriterien des IAS 39 in Bezug auf die Abbildung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting). Ansatz und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Zeitwertänderungen werden erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

- c. Bankguthaben
Die Bankguthaben werden zum Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

2.4.3. Ertragsteuern

Die tatsächlichen Ertragsteuern werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Verbindlichkeit ausgewiesen.

Latente Steuern werden unter Verwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeiten-Methode für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen der Konzernbilanz und den für steuerliche Zwecke beizulegenden Werten gebildet. Daneben werden latente Steuern für künftig zu erwartende Steuererminderungen aus Verlustvorträgen erfasst. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe der voraussichtlichen Steuerentlastung nachfolgender Geschäftsjahre gebildet, sofern deren Nutzung wahrscheinlich ist.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisierungszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte oder Schulden ausgewiesen. Eine Saldierung wird vorgenommen, wenn ein rechtlich durchsetzbarer Anspruch zur Aufrechnung gegenüber derselben Steuerbehörde besteht.

2.4.4. Finanzielle Verbindlichkeiten

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird dann angesetzt, wenn das Unternehmen Vertragspartei der Regelungen der finanziellen Verbindlichkeit wird.

Die Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten erfolgt, wenn die entsprechende Verpflichtung getilgt, d.h. beglichen, aufgehoben oder verfallen ist.

Kredite werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung für den Austausch der Verpflichtungen bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden mit dem Betrag bewertet, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss entspricht. Derivative Finanzinstrumente mit einem negativen Marktwert werden nach dem erstmaligen Ansatz zu jedem Stichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam erfasst werden.

2.4.5. Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird, und die Höhe der Verpflichtung verlässlich bestimmbar ist. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfanges.

2.4.6. Wertminderung

Eine Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, liegt vor, wenn der Buchwert den Betrag übersteigt, der durch die Nutzung oder den Verkauf des Vermögenswertes erzielt werden könnte. Wenn dies der Fall ist, wird der Vermögenswert als wertgemindert eingeordnet mit der Folge, dass ein Wertminderungsaufwand erfasst wird.

Bei Beteiligungen erfolgt die Beurteilung der Werthaltigkeit auf Basis der erwarteten, zukünftigen Ausschüttungen.

Sofern Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten bestehen, werden diese mit dem niedrigen realisierbaren Betrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

2.4.7. Beteiligungserträge sowie Finanzerträge und Finanzaufwendungen

In den Beteiligungserträgen werden planmäßige Ausschüttungen erfasst. Die Erfassung der Erträge erfolgt zu dem

Zeitpunkt, an dem die Gesellschaft das Recht auf Bezug der Ausschüttung erlangt.

Finanzerträge umfassen Zinserträge für Bankguthaben sowie Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten und werden in dem Moment erfasst, in dem sie anfallen, auf Basis der Effektivzinsmethode.

Finanzaufwendungen enthalten Zinsaufwendungen für Kredite sowie Aufwendungen aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten. Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

2.4.8. Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem POLIS-Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. von sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt, sobald die Leistung erbracht ist. Erlöse aus der Vermietung sind dann realisiert, wenn die Überlassung der Mietsache erfolgt ist. Erlöse aus der Vermietung werden entsprechend der Laufzeit der Mietverträge linear verteilt und berücksichtigen somit die auf die mietfreien Zeiten entfallenden Erlöse.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt eine Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Chancen und Risiken aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung erfasst.

Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst. Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte werden aktiviert.

2.4.9. Schätzungen

Im Konzernabschluss müssen in begrenztem Umfang Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis der bilanziellen Vermögenswerte und Schulden, Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.

Wesentlich sind insbesondere bei der Festlegung des beizulegenden Zeitwertes der Anlageimmobilien Annahmen

und Schätzungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Zu den einzelnen Risiken verweisen wir auf die Ausführungen zur Immobilienbewertung unter 3.1.

2.4.10. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2006	2005
Konzernjahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag) nach dem den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	479	-2.031
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	4.670.663	2.288.321
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,10	-0,89

Bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie wurde die Neueinteilung des Grundkapitals durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Januar 2007 rückwirkend berücksichtigt; im Einzelnen verweisen wir auf Punkt 8.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Objekt	Ort	beizulegende	Zugänge	Abgänge	Marktwert- änderung	beizulegende
		Zeitwerte 01.01.2006				Zeitwerte 31.12.2006
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bürohaus am Rankeplatz	Berlin	9.710	0	9.710	0	0
Luisenstraße 46	Berlin	11.380	0	0	-870	10.510
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.790	0	0	-550	14.240
Kleppingstraße 20	Dortmund	0	5.421	0	0	5.421
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.050	0	0	580	8.630
Berliner Allee 48	Düsseldorf	0	4.715	0	645	5.360
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	0	11.254	0	0	11.254
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.530	0	0	10	8.540
Steinstraße 20	Düsseldorf	0	10.778	0	102	10.880
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.200	0	0	410	8.610
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	10.790	0	0	-840	9.950
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	0	10.986	0	174	11.160
Landschaftstraße 2	Hannover	0	1.714	0	0	1.714
Landschaftstraße 8	Hannover	0	3.582	0	0	3.582
Tübinger Straße 31 u. 33	Stuttgart	0	9.030	0	0	9.030
Summe		71.450	57.480	9.710	-339	118.881

2.5. Segmentberichterstattung

Die POLIS AG ist ausschließlich in einem Geschäftsfeld – Erwerb, Vermietung und Veräußerung von Büro- und Geschäftshäusern – in einem geographischen Segment (Deutschland) tätig. Daher erübrigt sich die Darstellung einer zusätzlichen Segmentberichterstattung.

3. Angaben zur Bilanz

3.1. Anlageimmobilien

Die Anlageimmobilien der POLIS AG werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Alle Immobilien der POLIS AG werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten, eine Selbstnutzung besteht nicht.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen basiert zum 31. Dezember 2006 auf Wertgutachten von unabhängigen Gutachtern bzw. in Vorjahren auf der Bewertung der Immobilien durch den Vorstand der POLIS AG. Dieser bedient sich eines umfangreichen, softwaregestützten Bewertungsmodells.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt	Ort	beizulegende	Zugänge	Abgänge	Marktwert- änderung	beizulegende
		Zeitwerte 01.01.2005				Zeitwerte 31.12.2005
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bürohaus am Rankeplatz	Berlin	9.700	0	0	10	9.710
Luisenstraße 46	Berlin	12.800	0	0	-1.420	11.380
Potsdamer Straße 58	Berlin	15.770	0	0	-980	14.790
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.010	0	0	40	8.050
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.770	0	0	-240	8.530
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.100	0	0	100	8.200
Grugaplatz	Essen	15.660	0	15.660	0	0
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	12.900	0	0	-2.110	10.790
Stinnesplatz	Mülheim	15.140	0	15.140	0	0
Summe		106.850	0	30.800	-4.600	71.450

Die Marktwertänderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert ausgewiesen.

Der Abgang in 2006 betrifft den Verkauf der Anlageimmobilie Rankeplatz in Berlin.

Die Abgänge in 2005 betreffen den Verkauf der Immobilie Stinnesplatz in Mülheim/Ruhr im Wege der Anteilsveräußerung von 94,9% an der Objektgesellschaft sowie den Verkauf der Anlageimmobilie Grugaplatz in Essen.

Weitere direkt zurechenbare Beträge im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	4.315	5.487
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen		
Modernisierung und Instandhaltung	866	488
Immobilienbewirtschaftung	173	269
Summe	1.039	757
direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben		
Immobilienbewirtschaftung	40	51
Summe	40	51

Die direkt zurechenbaren Immobilienbewirtschaftungskosten, die nicht zu Mieteinnahmen geführt haben, ergeben sich anhand der durchschnittlichen Leerstandsquote sämtlicher Anlageimmobilien (2006: 19%, 2005: 16%).

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien des Konzerns. Vertragliche Verpflichtungen für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen an den Anlageimmobilien der POLIS AG bestehen nicht.

3.1.1. Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2006

Die Feri Rating & Research GmbH wurde von der POLIS Immobilien AG am 10. Oktober 2006 beauftragt, eine Bewertung des Marktwertes des Immobilienportfolios der POLIS Immobilien AG durchzuführen und diese in Form von Rating- und Marktwertgutachten zu dokumentieren.

Der in dieser Bewertung verwendete Wertbegriff ist der Marktwert im Sinne der International Valuation Standards, welcher wie folgt definiert ist:

»Der Marktwert ist der geschätzte Geldbetrag, für welchen ein Grundstück am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion zwischen unabhängigen Dritten gehandelt würde, wobei unterstellt wird, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.«

Grundlage der Bemessung des Marktwertes ist die Ertragswertmethode nach International Valuation Standards. Diese wurde als eine dynamische Barwertberechnung anhand der Discounted Cashflow-Methode durchgeführt. In den einzelnen Gutachten erfolgt keine getrennte Berechnung des Wertes von Grund und Boden. Es erfolgte keine Berücksichtigung von Steuern und Kapitalkosten jeglicher Art. Die Berechnung der Discounted Cashflow-Methode erfolgte mit der Immobilienbewertungssoftware Feri Immobilienobjekt Rating.

Die Feri Immobilienbewertung berücksichtigt umfassend alle Faktoren, die den Wert des Objekts beeinflussen. Subjektive Werturteile werden so weit wie möglich durch die Verwendung von quantitativen Analysemethoden objektiviert. Alle Rechenverfahren sind wissenschaftlich fundiert und werden offen gelegt.

Bewertungsmethodik und Annahmen

▪ Berechnung des Marktwertes

Der Marktwert der Immobilie wird nach dem Discounted Cashflow-Verfahren ermittelt. Die Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ist der Net Cashflow, der für alle Perioden der Restnutzungsdauer des Objekts ermittelt wird. Die Diskontierung erfolgt mit der Break Even-Rendite. Diese berücksichtigt neben der Verzinsung für risikofreie Anlagen alle Risiken, die mit dem Objekt verbunden sind.

Der Net Cashflow errechnet sich aus den Mieterträgen abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Die Mieterträge beinhalten zunächst die vertraglich vereinbarten Mieten. Hinzu kommen die prognostizierten Mieterträge aus der Vermietung leerstehender Flächen bzw. aus der Nachvermietung nach Auslauf der bestehenden Mietverträge auf Basis der objekt-spezifischen Marktmiete.

Die objekt-spezifische Marktmiete ergibt sich aus den nach den Ratingergebnissen für die Attraktivität der Immobilie ermittelten Auf- und Abschlägen auf die allgemeine Marktmiete.

Die Diskontierung der einzelnen Cashflows erfolgt mit Hilfe der so genannten Break Even-Rendite. Diese basiert auf einem Zinssatz für risikofreie Anlagen am Kapitalmarkt. Aus den Ratingergebnissen, die das Risiko einer Immobilie quantifizieren, werden wiederum objekt-spezifische Renditeauf- bzw. Renditeabschläge auf den Basiszinssatz der risikofreien Anlage abgeleitet. Diese spiegeln die Kriterien des Marktrisikos, des Objekttrisikos sowie des Mieterrisikos wider.

Die Break Even-Rendite stellt diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen. Sie spiegelt alle Risiken wider, die mit der Investition in ein einzelnes Objekt verbunden sind.

Die Break Even-Rendite wird jeweils auf Einzelobjekt-bene individuell ermittelt.

Ausgangspunkt ist der Basiszinssatz, der die Verzinsung einer risikofreien Anlage berücksichtigt. Im Feri Immobilien Bewertungssystem wird hierfür der Zinssatz der Umlaufrendite für eine zehnjährige Staatsanleihe verwendet. Zum Bewertungsstichtag lag diese Rate im langfristigen Durchschnitt bei 4,75%.

Ein Aufschlag (Risikoprämie) auf den Basiszinssatz berücksichtigt das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition.

Das Objekt-risiko schließlich ist ein Risikoaufschlag, der alle Risiken der jeweiligen Immobilie berücksichtigt. Die Bestimmungsfaktoren dieses Risikofaktors sind zu je einem Drittel das standortspezifische Risiko, das objekt-spezifische Risiko sowie das mieterspezifische Risiko.

Im Ergebnis liegt die Break Even-Rendite, über das Gesamtportfolio gewichtet, bei 7,15%.

Bei der Darstellung der Ergebnisse der Marktwert-Berechnung werden die Komponenten des Net Cashflows ausgewiesen. Die Summe der Barwerte dieser Net Cashflows entspricht dem ermittelten Marktwert.

▪ Rating

Grundlage der Immobilienbewertung bildet das Feri Immobilienobjekt Rating. Es beurteilt die Attraktivität und das Risiko einer Immobilie und misst die Faktoren, die für die Bestimmung des Net Cashflows und des Diskontierungsfaktors erforderlich sind.

Ratingindikatoren für die Attraktivität einer Immobilie sind der Makrostandort, der Mikrostandort und die Objektqualität.

Im Rahmen der Ermittlung des Risikoprofils eines Objekts wird auch das mieterspezifische Risiko durch eine Beurteilung der Mieterbonität, der Mieterkonzentration und der Vertragsgestaltung bestimmt.

Die Bewertung sämtlicher Kriterien erfolgt nach dem Feri Rating Algorithmus, durch den die Immobilie auf einer Punkteskala von 1 bis 100 bewertet wird. Die Punkte werden anschließend in zehn Bewertungsnoten eingeteilt, die von AAA (absolute Spitze) bis E- (sehr schlecht) reichen.

Betrachtungszeitraum/Periodisierung

Für sämtliche Bewertungsobjekte wurde eine grundsätzliche Gesamtnutzungsdauer ab Erbauungsjahr in Höhe von 65 Jahren angenommen. Etwaige Modernisierungsmaßnahmen bzw. der stichtagsbezogene bauliche Gesamterhaltungszustand wurden analysiert und fallspezifisch als Modernisierungsverjüngungen bewertet und verlängern somit die objekt-spezifische Restnutzungsdauer.

3.1.2. Informationen zur Immobilienbewertung in den Vorjahren

Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgt mittels des Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens. Innerhalb des DCF-Verfahrens werden die Zahlungsströme in einem Planungszeitraum von 10 Jahren modelliert. Für den daran anschließenden Zeitraum wird vereinfachend der Cashflow des letzten Planungsjahres als ewige Rente unterstellt. Deren Barwert wird als Endwert bezeichnet und entspricht einem angenommenen Wiederverkaufswert am Ende des Planungszeitraums. Der Marktwert der Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme (Cashflows) des Planungszeitraums zzgl. des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Endwertes.

Die Zahlungsströme werden ermittelt, indem vom Mietertrag die objekt-spezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten abgezogen werden. Zusätzlich werden evtl. anfallende Kapitalausgaben für die Instandhaltung oder Modernisierung der Immobilien berücksichtigt. Die Mieterträge werden anhand der bestehenden Mietverträge unter Annahmen über die Neu- oder Wiedervermietung zu Marktmieten unter Berücksichtigung entsprechender Vermarktungszeiträume (und -kosten) und Verlängerungswahrscheinlichkeiten der laufenden Verträge ermittelt.

Bei der Ermittlung der Mieterträge wird ein Mietwachstum aufgrund vereinbarter Wertsicherungsklauseln und einer prognostizierten Inflationsrate von 1,6% p.a. berücksichtigt. Die Modellierung der gesamten Zahlungsströme erfolgt auf monatlicher Basis.

Zur Berechnung des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme werden diese auf den Bilanzstichtag abdiskontiert.

Der Diskontierungssatz wird marktnah entsprechend der objekt-spezifischen Risiken bestimmt. Die Plausibilisierung erfolgt anhand von Netto-Anfangsrenditen. Der Kapitalisierungszinssatz, der zur Bestimmung des am Ende des Planungszeitraums angenommenen Wiederkaufwertes verwendet wird, orientiert sich am objekt-spezifisch ermittelten Diskontierungssatz. Zur Plausibilisierung der Wiederverkaufswerte werden marktnahe Vervielfältiger herangezogen.

3.2. Beteiligungen

Die Beteiligungen umfassen 5,15% der Anteile an der ABN AMRO Immobilienfonds GmbH & Co. Ringbahnstraße KG, Berlin, in Höhe von TEUR 792 (Vj. TEUR 792) sowie 5,1% der Anteile an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin, in Höhe von TEUR 243 (Vj. TEUR 243).

Die im Vorjahr enthaltene stille Beteiligung an der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH, Berlin, von TEUR 100 (Vj. TEUR 100) ist zum 31.12.2006 beendet worden. Neben der Rückzahlung der stillen Einlage erhielt die POLIS AG eine einmalige Vergütung von TEUR 130. Diese ist unter den Beteiligungserträgen ausgewiesen.

3.3. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Das latente Steuerguthaben von netto insgesamt TEUR 812 aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund steuerlicher Verlustvorträge zum 31. Dezember 2006 bzw. 2005 ermittelt sich nach Bilanzposten wie folgt:

	2006 TEUR	2005 TEUR
Latente Steuerguthaben		
Sachanlagen	667	870
Verbindlichkeiten	0	24
Steuerliche Verlustvorträge	1.021	1.205
Aktive latente Steuern	1.688	2.099
Latente Steuerverbindlichkeiten		
Sachanlagen	1.530	1.080
Steuerliche Verlustvorträge	-772	0
Andere Vermögenswerte	117	0
Sonstiges	1	1
Passive latente Steuern	876	1.081

Zum 31. Dezember 2006 und 31. Dezember 2005 wurden auf die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge einer steuerlichen Einheit latente Steuern in voller Höhe gebildet, da auf der Grundlage einer mittelfristigen Unternehmensplanung eine Realisierung wahrscheinlich ist.

Latente Steuern auf einbehaltene Gewinne bei Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 65 (Vj. TEUR 55) wurden nicht berechnet, da nicht vorgesehen ist, diese Gewinne in naher Zukunft an die Muttergesellschaft auszuschütten. Von einer Ermittlung der potenziellen steuerlichen Auswirkungen wurde wegen unverhältnismäßig hohen Aufwands abgesehen.

3.4. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Steuerforderungen

Die Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	Gesamt 2006 TEUR	langfristig 2006 TEUR	kurzfristig 2006 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	860	0	860
Forderungen aus mietfreien Zeiten	277	182	95
Körperschaftsteuerguthaben 2006	197	0	197
Forderungen aus sonstigen Steuern	100	0	100
Sonstige Forderungen	63	0	63
Summe	1.497	182	1.315

	Gesamt 2006 TEUR	langfristig 2006 TEUR	kurzfristig 2006 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	726	0	726
Forderungen aus mietfreien Zeiten	328	258	70
Forderungen aus stiller Gesellschaft	22	0	22
Forderungen aus sonstigen Steuern	60	0	60
Sonstige Forderungen	8	0	8
Summe	1.144	258	886

Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in 2006 sowie im Vorjahr betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Mietrückstände.

Der Bestand der Einzelwertberichtigungen beträgt in 2006 TEUR 116 und im Vorjahr TEUR 60.

Die Forderungen aus mietfreien Zeiten wurden auf Basis der Laufzeit der Mietverträge berechnet und berücksichtigen die auf die mietfreien Zeiten im Jahr 2006 und in Vorjahren entfallenden Mieten.

Die Forderungen aus sonstigen Steuern in 2006 sowie im Vorjahr betreffen anrechenbare Zinsabschlagsteuern und den Solidaritätszuschlag sowie Vorsteuererstattungsansprüche.

In den sonstigen Forderungen sind zwei derivative Finanzinstrumente enthalten. Dabei handelt es sich um einen Cap mit einem positiven beizulegenden Zeitwert i. H. v. TEUR 2 (Vj. TEUR 3) zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 4.000 und einer Restlaufzeit von 3 Jahren. Die Zinsobergrenze beträgt 5%. Der Cap erfüllt jedoch nicht die Anforderungen des IAS 39 bezüglich Hedge Accounting und

wird folglich zum beizulegenden Zeitwert bewertet; Zeitwertänderungen werden im Ergebnis erfasst. Die Ermittlung des Zeitwertes des Caps erfolgt unter Rückgriff auf Marktdaten.

Weiterhin handelt es sich um einen Zinsswap mit einem positiven beizulegenden Zeitwert i.H.v. TEUR 40 (Vj. TEUR -92, Ausweis unter sonstigen Verbindlichkeiten) zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 5.000 und einer Restlauf-

zeit von 3 Jahren. Der Festzinssatz beträgt 3,66%. Der Swap erfüllt jedoch nicht die Anforderungen des IAS 39 bezüglich Hedge Accounting und wird folglich zum beizulegenden Zeitwert bewertet; Zeitwertänderungen werden im Ergebnis erfasst. Die Ermittlung des Zeitwertes des Swaps erfolgt unter Verwendung von Marktdaten.

3.5. Bankguthaben

Ausgewiesen werden ausschließlich Bankguthaben des POLIS-Konzerns.

3.6. Andere Vermögenswerte

Die anderen Vermögenswerte beinhalten Ausgaben für den geplanten Börsengang, die im Folgejahr mit dem Eigenkapital verrechnet werden sollen und Ausgaben für eine Versicherung, die erst im Folgejahr als Aufwand zu verrechnen sind.

3.7. Eigenkapital

Die Veränderung des Eigenkapitals ist aus der Darstellung der Eigenkapitalentwicklung ersichtlich.

Die POLIS AG hat im Geschäftsjahr 2006 folgende Kapitalmaßnahmen durchgeführt:

— Kapitalerhöhung I

Der Vorstand hat am 15. Mai 2006 auf der Grundlage der Ermächtigung durch Beschluss der Hauptversammlung mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der POLIS AG von derzeit EUR 19.500.000,00 um einen Betrag von EUR 9.749.998,72 durch Ausgabe von 3.813.868 auf den Inhaber lautender Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 2,5564594 zu einem Ausgabebetrag von EUR 3,30 je Stückaktie, insgesamt somit zum Gesamtausgabebetrag von EUR 12.585.764,40, zu erhöhen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2006 gewinnberechtig. Der Ausgabepreis für die neuen Aktien ist in voller Höhe in bar einzuzahlen. Den Aktionären wird das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Das Bezugsrecht für Spitzenbeträge wird ausgeschlossen. Die Bezugsfrist ist bis zum 9. Juni 2006 befristet. Nach Ablauf der Bezugsfrist hat der Vorstand ferner beschlossen, etwaige, aufgrund des Bezugsrechts nicht bezogene Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung weiteren Anlegern anzubieten.

— Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln

Die ordentliche Hauptversammlung der POLIS Immobilien AG, Berlin, hat am 5. Juli 2006 u.a. beschlossen, das Grundkapital in der Weise zu ändern, dass an die Stelle einer

Stückaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 2,5564594 eine Stückaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 3 tritt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in Höhe von EUR 5.074.816,28 ohne Ausgabe neuer Aktien EUR 34.324.815 und ist nach einem Aktiensplitt im Verhältnis 1 zu 3 (d.h. nach einer Verdreifachung der Aktienanzahl) nunmehr eingeteilt in 34.324.815 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00.

— Kapitalerhöhung II

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juli 2006 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. Juli 2011 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 17.162.407,00 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2006/II). Die Eintragung der Ermächtigung in das Handelsregister erfolgte am 14. Juli 2006.

Auf der Grundlage dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 17. Juli 2006 einstimmig beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 34.324.815,00 um einen Betrag von EUR 17.075.185,00 durch Ausgabe von 17.075.185 auf den Inhaber lautender Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,10 je Stückaktie, insgesamt somit zum Gesamtausgabebetrag von EUR 18.782.703,50 auf EUR 51.400.000,00 zu erhöhen. Die neuen Aktien werden mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2006 ausgegeben. Den Aktionären wird ein Bezugsrecht gewährt. Das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ist ausgeschlossen. Die Bezugsfrist der Aktionäre hat vier Wochen betragen. Der Ausgabepreis für die neuen Aktien ist in voller Höhe in bar einzuzahlen.

— Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 4.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 4.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien (Stammaktien) bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2006/II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Optionsrechten auf Bezug von Aktien der Gesellschaft aus Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 05. Juli 2006 von der Gesellschaft ausgegeben werden. Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 22. Januar 2007 wurde das bedingte Kapital aufgehoben und durch ein neues bedingtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 1.540.000 ersetzt (bedingtes Kapital 2007/II).

Grundkapital

Das Grundkapital der POLIS AG beträgt EUR 51.400.000,00 und ist eingeteilt in 51.400.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Stammaktien verbriefen Stimmrechte und Dividendenbezugsrechte.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage (2006: TEUR 4.328, 2005: TEUR 6.342) enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien der POLIS AG. Die Veränderung der Kapitalrücklage gegenüber dem Vorjahr beruht auf einer Zuführung von Aufgeldern aus den zwei Barkapitalerhöhungen, einer Minderung infolge einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und der Verrechnung des handelsrechtlichen Jahresergebnisses 2006.

Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen auf Konzernebene haben sich die in 2006 und Vorjahren vorgenommen Verrechnungen der handelsrechtlichen Jahresergebnisse der POLIS AG mit der Kapitalrücklage ausgewirkt. Darüber hinaus sind die erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS (im Wesentlichen: Zeitwertbewertung der Anlageimmobilien) Bestandteil der Gewinnrücklagen.

3.8. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind in nachfolgender Übersicht dargestellt (Vorjahreszahlen in Klammern):

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 60.582 (Vj. TEUR 51.774) besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber

Verbindlichkeitenspiegel	Restlaufzeiten			
	Gesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.855 (44.939)	17.992 (5.436)	27.863 (34.845)	0 (4.658)
davon variabel verzinst	6.200 (4.168)	6.200 (4.168)	0	0
Erhaltene Anzahlungen	656 (608)	656 (608)	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	782 (249)	782 (249)	0	0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	32 (266)	32 (266)	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	14.692 (159)	14.692 (159)	0	0
	62.017 (46.221)	34.154 (6.718)	27.863 (34.845)	0 (4.658)

Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 6.200 (Vj. TEUR 4.168) variabel verzinslich und TEUR 39.655 (im Vj. TEUR 40.772) fest verzinslich.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2006 TEUR 39.985 (Vj. TEUR 42.203). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 5,01% bis 5,08% (inkl. Marge).

Nachfolgend geben wir für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten eine Übersicht zu den wesentlichen Einzelheiten der Vertragsbeziehungen:

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2007	variabel	–	6.200
2007	4,29	2	11.007
2008	5,40	2	5.853
2009	5,60–6,18	1	5.990
2010	5,98	1–2	11.454
2011	5,46	2	5.351
Summe			45.855

Die erhaltenen Anzahlungen in 2006 sowie im Vorjahr beinhalten die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Der Ansatz entspricht den beizulegenden Zeitwerten.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 32 (Vj. TEUR 266) für das Jahr 2005. Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten von insgesamt TEUR 13.550 aus dem Erwerb von zwei Anlageimmobilien. Weiterhin enthalten sind Umsatzsteuerschulden. Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

3.9. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2006 wie folgt entwickelt:

	Stand per 01.01.2006 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand per 31.12.2006 TEUR
Aufsichtsratsvergütung	34	34	0	58	58
Abschlusskosten	39	39	0	46	46
Sonstige Steuern	105	0	105	0	0
	178	73	105	104	104

Die Rückstellungen für sonstige Steuern im Vorjahr betrafen Grunderwerbsteuer. Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig anzusehen.

3.10. Leasing

Sämtliche Mietverträge, die der POLIS-Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben. Entsprechend ist der POLIS-Konzern Leasinggeber in sämtlichen Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien.

Aus bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen mit Dritten wird der POLIS-Konzern folgende Mindestleasingzahlungen erhalten (Vorjahreszahlen in Klammern):

	Gesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Mindestleasingzahlungen	24.418 (16.155)	6.552 (4.048)	14.874 (10.142)	2.992 (1.965)

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden bedingte Mietzahlungen in Höhe von TEUR 54 (im Vj. TEUR 14) in den Umsatzerlösen erfasst.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Mieterträge

Enthalten sind ausschließlich Mieterträge aus den Anlageimmobilien. In den Mieterträgen sind abgegrenzte Mieterträge (TEUR -51; Vj. TEUR 69) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

4.2. Modernisierung und Instandhaltungsaufwand

Ausgewiesen werden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Neuvermietung von Mietflächen in den Anlageimmobilien Potsdamer Straße 58, Steinstraße 27 und Luisenstraße 46 sowie allgemeine Aufwendungen für Reparaturen an den Anlageimmobilien.

4.3. Immobilienbewirtschaftungsaufwand

In diesem Posten werden nicht umlegbare Betriebskosten, Vermietungskosten sowie direkte Verwaltungskosten der Anlageimmobilien erfasst.

4.4. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Anlageimmobilien unter Punkt 3.1.

4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien

Im Geschäftsjahr 2006 wurde aus der Veräußerung der Anlageimmobilie Rankeplatz in Berlin ein Buchgewinn von TEUR 640 erzielt. Die Kosten der Veräußerung betragen TEUR 190, so dass sich insgesamt ein Ergebnis von TEUR 450 ergibt.

Im Vorjahr resultierte das Ergebnis von insgesamt TEUR 1.256 aus Veräußerungen der Anlageimmobilien Stinnesplatz in Mülheim und Grugaplatz in Essen.

4.6. Sonstige Erträge

Im Geschäftsjahr 2006 wie im Vorjahr beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen weiterberechnete Kosten.

4.7. Sonstiger Aufwand

Der Sonstige Aufwand beinhaltet Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

4.8. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	2006 TEUR	2005 TEUR
Asset Management	349	581
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	257	69
Marketing und Werbekosten	71	31
Vorstandsvergütungen	28	63
Sonstiger Aufwand	117	128
Summe	822	872

Der Sonstige Aufwand beinhaltet im Wesentlichen die Aufsichtsratsvergütungen und Versicherungskosten.

4.9. Beteiligungserträge

Diese betreffen wie im Vorjahr Ausschüttungen aus den Beteiligungen an der ABN AMRO Immobilienfonds GmbH & Co. Ringbahnstraße KG, Berlin, und der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin, und aus stillen Gesellschaftsanteilen.

4.10. Finanzerträge

Die Finanzerträge betreffen Zinserträge aus der laufenden Verzinsung der Kontokorrentkonten des POLIS-Konzerns und Erträge aus Sicherungsgeschäften aus der Bewertung eines derivativen Finanzinstruments zum beizulegenden Zeitwert.

Im Vorjahr wurden ausschließlich Zinserträge aus der laufenden Verzinsung der Kontokorrentkonten des POLIS-Konzerns ausgewiesen.

4.11. Finanzaufwendungen

Enthalten sind Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Anlageimmobilien und Finanzierungsnebenkosten.

	2006 TEUR	2005 TEUR
Zinsaufwendungen	2.301	3.221
Finanzierungsnebenkosten	146	34
Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	0	8
Summe	2.447	3.263

Die Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften im Vorjahr betrafen die Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert.

4.12. Ertragsteuern

Der Gewinn (im Vj. Verlust) vor Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt für die Geschäftsjahre 2006 TEUR 876 und 2005 TEUR -2.536.

Die Einkommen- und Ertragsteueraufwendungen für die Geschäftsjahre 2006 und 2005 gliedern sich wie folgt:

Aufwand (-)/Ertrag (+)	2006 TEUR	2005 TEUR
Latente Steuern auf Verlustvorträge	234	-397
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-441	1.172
Laufende Steuern	-190	-270
Summe	-397	505

Der Berechnung der latenten Steuern liegen die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisierungszeitpunkt geltenden oder erwarteten Steuersätze zugrunde. Diese basieren grundsätzlich auf den am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten gesetzlichen Regelungen. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland beträgt 25% (Vj. 25%), der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5% (Vj. 5,5%). Daraus ermittelt sich ein kombi-

nierter Steuersatz von 26,375% (Vj. 26,375%). Aufgrund des Geschäftsmodells des POLIS-Konzerns fällt grundsätzlich keine Gewerbesteuer auf die erwirtschafteten Erträge an. Gegebenenfalls entstehende Gewerbesteuer (hier: auf Ebene der POLIS AG) wird daher als Überleitungsposition berücksichtigt.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen erwartetem und tatsächlichem Steuerertrag im Konzern ermitteln sich wie folgt:

Aufwand (-)/Ertrag (+)	2006 TEUR	2005 TEUR
Ergebnis vor Steuern	876	-2.536
Konzernsteuersatz	26,38%	26,38%
Erwarteter Ertragsteueraufwand (i. Vj. Ertrag)	-231	669
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-12	-8
Gewerbesteuer	-8	-140
Körperschaftsteuer Vorjahre	-146	0
Sonstiges	0	-16
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-397	505
Steuerquote	45,3%	19,9%

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag, wie auch im Vorjahr, lagen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen vor.

6. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählt darüber hinaus die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, sowie deren verbundene Unternehmen.

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf Punkt 9.1 verwiesen. Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Der POLIS-Konzern bezog von der Bouwfonds Asset Management-Gruppe Dienstleistungen im Rahmen eines Asset Management-Vertrages in Höhe von TEUR 1.069 (im Vorjahr TEUR 830), die zu marktüblichen Konditionen abgerechnet wurden.

Im Rahmen eines Mietvertrages mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden im Geschäftsjahr Leistungen in Höhe von TEUR 112 (im Vorjahr TEUR 105) erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

Im Rahmen einer stillen Beteiligung an der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH sind der POLIS AG TEUR 180 zugeflossen.

7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode aufgestellt, wobei die Ermittlung der Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit durch Korrektur des Jahresergebnisses um nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderung bestimmter Bilanzposten und Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erfolgte.

Der in der Kapitalflussrechnung verwendete Finanzmittelbestand umfasst die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben.

8. Sonstige Angaben

8.1. Aufsichtsrat und Vorstand

Während des Geschäftsjahres 2006 gehörten dem Vorstand an:

Dr. Alan Cadmus, Rechtsanwalt, Berlin
Dr. Matthias von Bodecker, Kaufmann, Berlin.

Die beiden Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2006 von der Gesellschaft Vergütungen von insgesamt TEUR 28 (Vorjahr TEUR 63). Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2006 keine Arbeitnehmer beschäftigt. Daneben bezogen die Vorstandsmitglieder Gehälter als Geschäftsführer der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH, welche der POLIS im Rahmen des Asset Management-Vertrages Dienstleistungen erbringt.

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

Michael Haupt, Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management GmbH, Berlin, Vorsitzender (seit 05.07.2006)

Hans Fehn, Vorstandsmitglied der Kirchliche Zusatzversorgungskasse (KZVK) Darmstadt, Karlsruhe, Stellvertretender Vorsitzender

Voäs Brouns, Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management GmbH, Berlin (seit 05.07.2006)

Jürgen von Wendorff, Vorstandsmitglied der GBK Beteiligungen AG, Ingeln (seit 05.07.2006)

Klaus R. Müller, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Germersheim (seit 05.07.2006)

Ralf Schmechel, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Malsch (seit 05.07.2006)

Dr. Gernot Ernst, Autor, Berlin, Vorsitzender (bis 05.07.2006)

Eberhard Both, Grundstückssachverständiger ö.B.V., Berlin (bis 05.07.2006)

Christoph Baumgärtner, Vorstandsmitglied der Hannover Finanz GmbH, Hannover (bis 05.07.2006)

Jean Klijnen, Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin (bis 05.07.2006)

Thomas Pohle, Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin (bis 05.07.2006)

Gemäß § 12 der Satzung haben die Mitglieder des Aufsichtsrates Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen sowie eine angemessene Vergütung, über deren Höhe die Hauptversammlung zu beschließen hat. Ein entsprechender Beschluss liegt vor.

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2006 betragen TEUR 58.

8.2. Bereits verabschiedete, aber noch nicht angewandte IFRS Standards

Folgende, bereits verabschiedete, aber zum 31. Dezember 2006 noch nicht verbindlich anzuwendende IFRS-Standards wurden nicht angewandt:

IFRS 7 Financial Instruments und Amendment to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Capital Disclosures erweitern deutlich die bereits vorhandenen Angabepflichten zu Finanzinstrumenten in Bezug auf die Signifikanz von Finanzinstrumenten für die Finanzlage eines Unternehmens sowie die Angabe von qualitativen und quantitativen Informationen über die Art und das Ausmaß der zugrunde liegenden Risiken. Es wird erwartet, dass die Standards, die ab 2007 zwingend anzuwenden sind, umfangreiche Auswirkungen auf die Angaben zu den Finanzinstrumenten der POLIS AG haben werden.

IFRS 8 Segment Reporting: Durch IFRS 8 wird die Segmentberichterstattung vom so genannten risk and reward approach des IAS 14 auf den management approach in Bezug auf die Segmentidentifikation umgestellt. Maßgeblich sind dabei die Informationen, die dem so genannten chief operating decision maker regelmäßig für Entscheidungszwecke zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird die Bewertung der Segmente vom financial accounting approach des IAS 14 auf den management approach umgestellt. IFRS 8 ist verpflichtend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRS 8 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS AG haben wird.

IFRIC 7 Applying the Restatement Approach under IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies enthält Hinweise, wie ein Unternehmen seinen Abschluss im ersten Jahr, in dem es das Bestehen von Hyperinflation in der Volkswirtschaft seiner funktionalen Währung feststellt, anzupassen hat. IFRIC 8, welcher ab 2007 zwingend anzuwenden ist, wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der POLIS AG haben.

IFRIC 8 Scope of IFRS 2 Share based Payments stellt klar, dass IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung auf Vereinbarungen anzuwenden ist, bei denen ein Unternehmen anteilsbasierte Vergütungen offensichtlich ohne oder für eine ungenügende Gegenleistung gewährt. IFRIC 8 erläutert, dass wenn die identifizierbare Gegenleistung augenscheinlich unter dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Eigenkapitalinstrumente oder der eingegangenen Schulden liegt, dieser Sachverhalt darauf hindeutet, dass eine andere Gegenleistung entweder empfangen wurde oder noch empfangen werden wird. Deshalb ist IFRS 2 anzuwenden. IFRIC 8, welcher ab 2007 zwingend anzuwenden ist, wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der POLIS AG haben.

IFRIC 9 Reassessment of embedded Derivatives erfordert eine Beurteilung dahingehend, ob ein eingebettetes Derivat vom Trägervertrag abzuspalten und getrennt wie ein Derivat zu bilanzieren ist. Diese Beurteilung muss zu dem Zeitpunkt vorgenommen werden, zu dem das Unternehmen Vertragspartei wird. Eine erneute Beurteilung zu einem späteren Zeitpunkt ist verboten, es sei denn, es kommt zu Änderungen in den Vertragsbedingungen, welche die aus dem ursprünglichen Vertrag resultierenden Zahlungsströme auf maßgebliche Art und Weise verändern. In diesem Fall ist eine erneute Beurteilung erforderlich. IFRIC 9, welcher ab 2007 zwingend anzuwenden ist, wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der POLIS AG haben.

In IFRIC 10 Interim Financial Reporting and Impairment wird festgehalten, dass ein Unternehmen einen in einer früheren Zwischenperiode erfassten Wertminderungsaufwand beim Geschäfts- oder Firmenwert, bei einem gehaltenen Eigenkapitalinstrument oder bei einem zu Anschaffungskosten gehaltenen finanziellen Vermögenswert nicht wiederaufholen darf; und dass ein Unternehmen diesen Beschluss nicht durch Analogieschluss auf andere Bereiche mit möglichen Widersprüchen zwischen IAS 34 und anderen Standards ausweiten darf. IFRIC 10, welcher ab 2007 zwingend anzuwenden ist, wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der POLIS AG haben.

IFRIC 11 IFRS 2-Group and Treasury Share Transactions befasst sich mit der Fragestellung, wie konzernweite aktienbasierte Vergütungen zu bilanzieren sind, welche Auswirkungen Mitarbeiterwechsel innerhalb eines Konzerns haben und wie aktienbasierte Vergütungen zu behandeln sind, bei denen das Unternehmen eigene Aktien ausgibt oder Aktien von einem Dritten erwerben muss. IFRIC 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. März 2007 beginnen. Eine frühere Anwendung wird empfohlen. Die POLIS AG hat die Auswirkungen von IFRIC 11 noch nicht untersucht.

IFRIC 12 Service Concession Arrangements behandelt die Rechnungslegung von Infrastrukturleistungen durch private Unternehmen. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRIC 12 eine Auswirkung auf die künftigen Konzernabschlüsse der POLIS AG haben wird.

8.3. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Zwischen der POLIS und der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH wurde am 29.12.2006 ein neuer Asset Management Vertrag abgeschlossen. Statt einer vom Erfolg der POLIS AG abhängigen Vergütung wurde der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH das Recht eingeräumt, eine Optionsschuldverschreibung im Nominalbetrag von EUR 1.540.000 – der Bezugsrechte auf bis zu 154.000 Aktien beigefügt sind – zu zeichnen.

Der Vorstand wird ermächtigt, bis zum 31.07.2007 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 1.540.000 mit einer Laufzeit von 5 Jahren zu begeben und Optionsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren. Der Bezugspreis für eine Aktie beträgt EUR 12,75. Die Laufzeit der Optionsrechte darf höchstens fünf Jahre betragen.

Das von der POLIS AG im Rahmen des Asset Management-Vertrages beschlossene Optionsanleiheprogramm fällt grundsätzlich unter die Regelungen des IFRS 2.

8.4. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken ausgesetzt. Dies sind im Wesentlichen das Vermietungsrisiko, das Zinsrisiko, das Ausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko. Das Risikomanagement obliegt dem Vorstand der POLIS AG. Dieser setzt zur Früherkennung der komplexen Risikosituation ein umfangreiches, softwaregestütztes Planungsmodell ein.

a. Vermietungsrisiko

POLIS überwacht das Vermietungsrisiko (Risiko aus Leerständen und sinkenden Marktmieten) durch laufende Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Überwachung der Mietvertragslaufzeiten, Kündigungsmöglichkeiten und Beobachtung der relevanten Marktentwicklungen. Der vorhandene Mietermix, die Berücksichtigung hoher Flexibilität bei den Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und die regelmäßige qualitative Überwachung der Gebäude begrenzen dieses Risiko.

b. Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Diese wirken sich auf die Höhe der Zinsaufwendungen aus. Der wesentliche Teil der Bankverbindlichkeiten des POLIS-Konzerns ist festverzinslich, sodass die Auswirkungen von Zinsschwankungen mittelfristig abschätzbar sind. Zudem wurden für die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten teilweise Zins-sicherungsgeschäfte (Swap und Cap) abgeschlossen.

c. Ausfallrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich durch Forderungsausfälle der Mietforderungen. Ein zentrales Monitoring aller bestehenden Forderungen wird für die Früherkennung von Ausfallrisiken eingesetzt.

d. Liquiditätsrisiko

Zur frühzeitigen Erkennung der Liquiditätssituation setzt der Vorstand neben der Liquiditätsplanung mit einem mehrjährigen Planungshorizont auch eine mit einem Planungshorizont von 12 Monaten umfassende monatlich rollierende Liquiditätsplanung ein. Zur Überwachung der aktuellen Liquiditätssituation wird ein konzernweites Cash Management eingesetzt.

8.5. Befreiung von Tochterunternehmen gemäß § 264b HGB

Die folgenden Unternehmen werden aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG, Berlin, die Erleichterungen des § 264b HGB betreffend, die Offenlegung ihrer Jahresabschlüsse in Anspruch nehmen:

BaR Bürohaus am Rankeplatz GmbH & Co. KG, Berlin
 Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin
 Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin
 Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Berliner Allee 48 GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Steinstraße 20 GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Torstraße GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG, Berlin
 POLIS GmbH & Co. Achtzehnte Objekt KG, Berlin
 POLIS GmbH & Co. Neunzehnte Objekt KG, Berlin

8.6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**a. Eigenkapitalmaßnahmen**

Folgende Kapitalmaßnahmen sind durch die außerordentliche Hauptversammlung vom 23. Januar 2007 beschlossen worden:

Neueinteilung des Grundkapitals

Das Grundkapital in Höhe von EUR 51.400.000,00, derzeit zerlegt in 51.400.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00, wird neu eingeteilt in 5.140.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 10,00.

Kapitalerhöhung

Das Grundkapital in Höhe von EUR 51.400.000,00 wird gegen Bareinlagen um bis zu EUR 51.400.000,00 erhöht durch Ausgabe von bis zu 5.140.000 neuen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 10,00. Die neuen Aktien werden zum Ausgabebetrag von je EUR 10,00 je Stückaktie ausgegeben. Sie sind ab dem 01. Januar 2006 gewinnberechtigt. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Aufhebung genehmigtes Kapital 2006/II und bedingtes Kapital 2006/II

Die von der Hauptversammlung vom 05.07.2006 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Aktien sowie § 4 Abs. 3 der Satzung werden aufgehoben.

Die von der Hauptversammlung am 05.07.2006 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen sowie § 4 Abs. 4 der Satzung werden aufgehoben.

Genehmigtes Kapital 2007/IA

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 30. Juni 2007 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 7.710.000,00 durch Ausgabe von bis zu 771.000 neuen Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen.

Bedingtes Kapital 2007/II

Das Grundkapital wird um bis zu EUR 1.540.000,00 durch Ausgabe von bis zu 154.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktienrechten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen.

Der genaue Wortlaut der Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Januar 2007 ist in der Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger nachzulesen.

b. Erwerb und Veräußerungen von wesentlichen Vermögenswerten**Erwerb der Anlageimmobilie Konrad-Adenauer-Ufer, Köln**

Mit notariellem Vertrag vom 22. Januar 2007 (Notar Stapenhorst) wurde die Anlageimmobilie Konrad-Adenauer-Ufer (vormals Kaiser-Friedrich-Ufer) in Köln zu einem Kaufpreis von TEUR 5.900 erworben. Besitz, Nutzen und Lasten gehen mit Kaufpreiszahlung über.

Erwerb der Anlageimmobilie Torstraße in Stuttgart

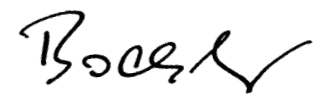
Mit notariellem Vertrag vom 30. Januar 2007 (Notar Stapenhorst) wurde die Anlageimmobilie Torstraße in Stuttgart zu einem Kaufpreis von TEUR 14.100 erworben. Besitz, Nutzen und Lasten gehen am 01.02.2007 über.

Berlin, den 1. Februar 2007

POLIS Immobilien AG
 Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die POLIS Immobilien AG, Berlin

Wir haben den von der POLIS Immobilien AG, Berlin (bis 1. Februar 2007: POLIS Grundbesitz und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Berlin) aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernabschluss Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht

überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 5. Februar 2007

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

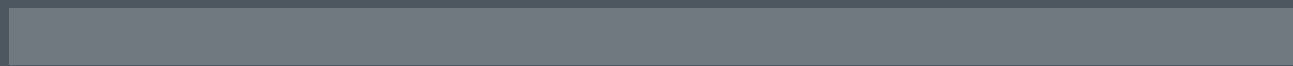
Beuth
Wirtschaftsprüfer

POLIS Immobilien AG
Potsdamer Straße 58
10785 Berlin
Telefon 030.26 39 59 57-0
Telefax 030.26 39 59 57-99
www.polisag.de
info@polisag.de

Gestaltung
in(corporate communication + design GmbH

FINANZKALENDER

Datum	Ereignis	Ort
25. Mai 2007	Zwischenbericht 1. Quartal 2007	Berlin
26. Juni 2007	Hauptversammlung	Berlin
10. August 2007	Zwischenbericht 2. Quartal 2007	Berlin
25. -27. September 2007	Unicredit - German Investment Conference	München
08. -10. Oktober 2007	Expo Real	München
25. -26. Oktober 2007	Initiative Immobilien-Aktie	Frankfurt
09. November 2007	Zwischenbericht 3. Quartal 2007	Berlin
12. -14. November 2007	Analystenpräsentation, Deutsches Eigenkapitalforum	Frankfurt



POLIS Immobilien AG
Potsdamer Straße 58
10785 Berlin
Telefon 030.26 39 59 57-0
Telefax 030.26 39 59 57-99
www.polisag.de
info@polisag.de