

fokussiert profitabel transparent



GESCHÄFTSBERICHT 2007



POLIS

Finanzkennzahlen POLIS Immobilien AG

Ertragslage TEUR	2007	2006
Mieterträge	9.788	4.315
EBIT	13.346	2.576
EBT	10.662	876
Konzernüberschuss	9.043	479
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.690	2.753
Funds from operations (FFO) ¹	2.381	575

Vermögens- und Kapitalstruktur TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Langfristiges Vermögen	248.621	121.786
Kurzfristiges Vermögen	23.403	2.595
Eigenkapital	151.939	61.384
Bilanzsumme	272.024	124.381
Eigenkapitalquote in %	56 %	49 %
Loan to value ²	39 %	39 %

Net Asset Value der POLIS AG (TEUR) ³	152.422	60.572
Aktien (Stück)	11.051.000	5.140.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) ³	13,79	11,78

Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Emissionstag	21. März 2007
Emissionspreis	14,50 EUR
Höchstkurs 2007 (Xetra)	16,00 EUR
Tiefstkurs 2007 (Xetra)	8,25 EUR
Schlusskurs am 28.12.2007 (Xetra)	10,30 EUR

¹ Funds from operations = EBIT +/- Ergebnis aus der Neuberwertung von Immobilien +/- Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien
+/- Finanzergebnis + Beteiligungsergebnis - Gezahlte Steuern

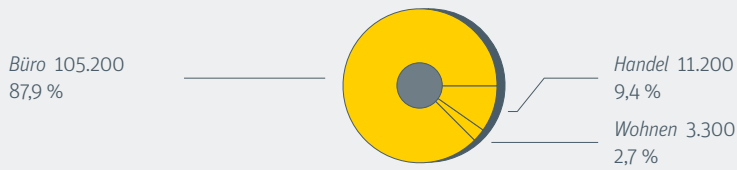
² Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Verkehrswert der Immobilien

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

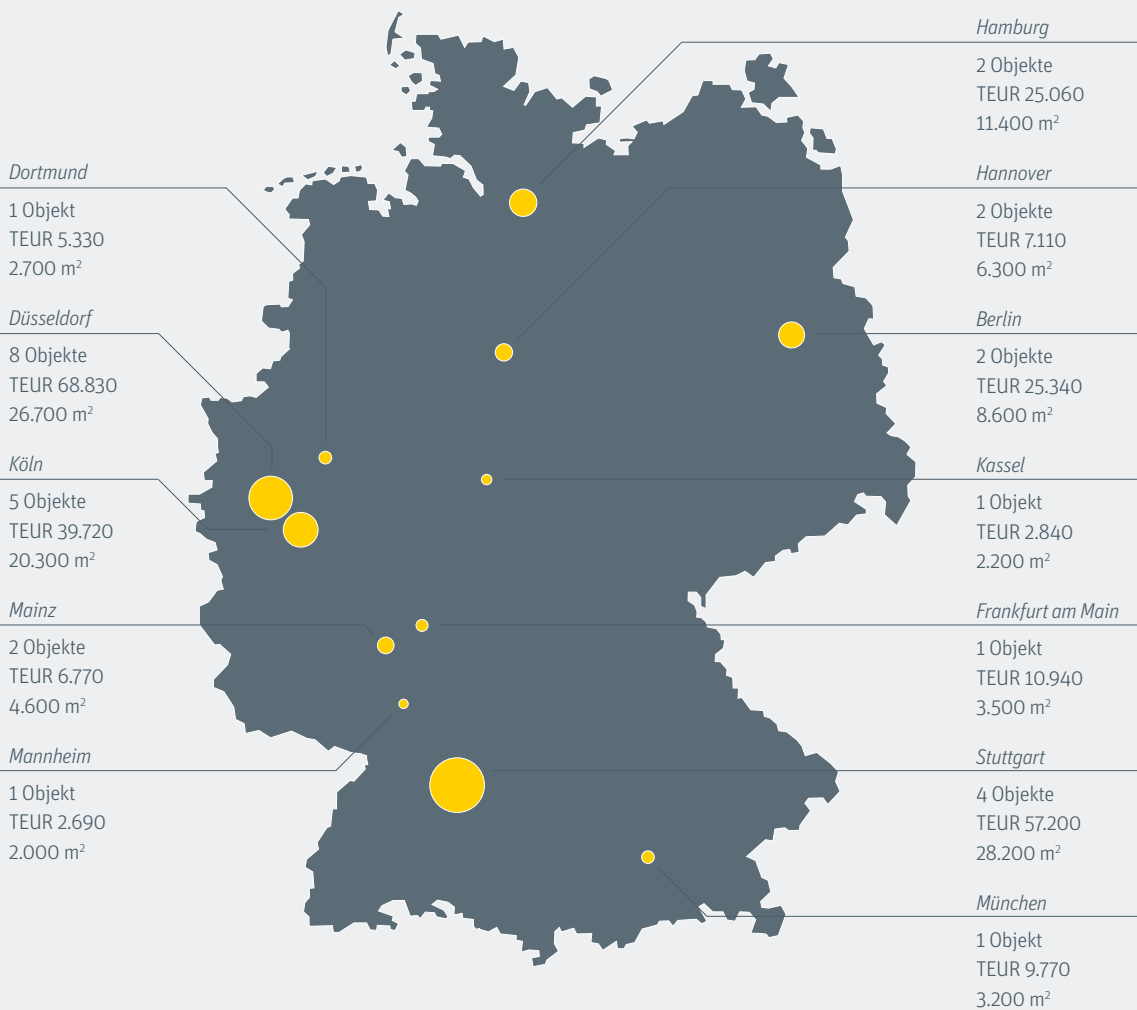
Portfoliokennzahlen

Stand 31.12.2007

Portfolio nach Nutzungsart | Basis: m²



Portfolio nach Städten | gem. Feri Bewertung per 31.12.2007



Gute Performance

Finanzkennzahlen TEUR	2007	2006	Veränderung
Mieterträge	9.788	4.315	+127 %
EBIT	13.346	2.576	+418 %
Funds from Operations (FFO)	2.381	575	+314 %
Net Asset Value pro Aktie (EUR)	13,79	11,78	+17 %
Portfoliowert	264.238	142.130	+86 %
Vermietbare Fläche in m ²	119.700	63.200	+89 %

- Inhalt
- › **02** ___ Interview mit dem Vorstand
 - › **06** ___ Geschäftsmodell
 - › **14** ___ Portfolioübersicht
 - › **20** ___ Unternehmensleitbild
 - › **24** ___ Die POLIS-Aktie
 - › **29** ___ Bericht des Aufsichtsrates
 - › **30** ___ Finanzinformationen

Gute Perspektiven

- › **POLIS** ist eine Immobilien AG mit hoher Konzentration auf ein Marktsegment: Büroimmobilien. Wir erwerben Objekte in etablierten Lagen an den attraktivsten deutschen Bürostandorten (»Top 20«). Dabei investieren wir sowohl in komplett vermietete Objekte mit sicherem Cashflow als auch in Immobilien mit Modernisierungsbedarf, die ein Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Wir sind ein Bestandhalter, der durch aktives Handeln Leerstände abbaut und die Qualität der Immobilien für die Nutzer nachhaltig erhöht. Unser erprobtes Geschäftsmodell verfügt über ein hohes Ertragspotenzial. Durch Modernisierung von Büroobjekten und Gewinnung bonitätsstarker Mieter steigern wir unseren Unternehmenswert und erzielen eine attraktive Rendite für unsere Aktionäre.
- › **Stabiles Umfeld.** Die Büroimmobilienmärkte befinden sich Anfang 2008 in einem intakten Aufwärtstrend. Dank der guten konjunkturellen Lage in Deutschland gibt es eine kräftige Nachfrage nach Büroflächen, die modernen Ansprüchen genügen.
- › **Wir werden** die Mittel aus dem Börsengang 2007 vollständig für den Portfolioausbau verwenden und 2008 die Chancen des Immobilienmarktes wahrnehmen. Darüber hinaus werden wir konsequent die Wertsteigerungspotenziale der vorhandenen Anlageobjekte durch aktives Management und Modernisierungsmaßnahmen realisieren.

Interview mit dem Vorstand

> Wie bewerten Sie im Rückblick das vergangene Geschäftsjahr?

Das Jahr 2007 war das erfolgreichste Geschäftsjahr unserer knapp zehnjährigen Unternehmensgeschichte. Wir haben die positive Verfassung der Kapitalmärkte im Frühjahr 2007 für den Börsengang genutzt und einen Nettoemissionserlös in Höhe von rund EUR 81,5 Mio. erzielt, der uns in voller Höhe für das weitere Wachstum unseres Unternehmens zur Verfügung stand. Die Emission war fast dreifach überzeichnet und die jungen Aktien konnten auf dem damaligen Bewertungsniveau deutlich oberhalb des Net Asset Value ausgegeben werden.

Wie beim Börsengang angekündigt, haben wir einen Großteil des Emissionserlöses für das dynamische Wachstum unserer Gesellschaft eingesetzt. Inklusiv einer Immobilie, die wir erst im Jahr 2008 übernehmen, haben wir im Geschäftsjahr 2007 etwa EUR 145 Mio. in den Ausbau unseres Portfolios investiert. Dabei freut uns besonders, dass die Feri Rating & Research AG unser Portfolio erneut mit einem »A« ausgezeichnet und uns in der Beibehaltung unserer Qualitätsanforderungen bestätigt hat.

Neben der nach außen sichtbaren Erweiterung unseres Portfolios haben wir das vergangene Geschäftsjahr auch in anderer Hinsicht genutzt. So haben wir das ursprünglich externe Asset-Management-Team zum 1. Juli 2007 übernommen und zu einem Team ausgebaut, mit dem wir heute alle wichtigen Wertschöpfungsbereiche unseres Unternehmens abdecken können. Dadurch sind wir auf die kommenden Aufgaben sehr gut vorbereitet. Diese bestehen im Wesentlichen darin, das weitere Wachstum zu bewältigen und die Wertsteigerungspotenziale unseres Anlageportfolios zu realisieren. Darüber hinaus haben wir zahlreiche Mietflächen modernisiert, etwa 16.900 m² vermietet und bei dem Modernisierungsobjekt in der Steinstraße 20 in Düsseldorf die ersten Mietflächen an die Mieter übergeben.

Die Erfolge des vergangenen Jahres haben sich auch in einem sehr guten Jahresergebnis niedergeschlagen. Neben einer Verdoppelung der Mieterträge stieg das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung um 165 %. Unsere erfolgreichen Geschäftsaktivitäten zeigen sich auch im Ergebnis aus Neubewertung, das sich auf EUR 8,3 Mio. beläuft. Darin kommt eine Anhebung der Verkehrswerte unseres Anlageportfolios in Höhe von rd. 3 % zum Ausdruck, die auf unseren Akquisitions-, Vermietungs- und Modernisierungserfolgen beruht. Dies bestätigt das unabhängige Gutachten von Feri. Mit dem Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 10,7 Mio. haben wir nach EUR 0,9 Mio. im Vorjahr ein völlig neues Niveau erreicht. Der NAV stieg im vergangenen Jahr um etwa 17 % auf EUR 13,79 pro Aktie. Im Hinblick auf die Kosten des Börsenganges und die Instandsetzungskosten der Modernisierungsobjekte wird der Vorstand für 2007 noch keine Dividendenzahlung vorschlagen.

> **Wie beurteilen Sie das Marktumfeld für Büroimmobilien in Deutschland?**

Die Büroimmobilienmärkte in Deutschland befinden sich Anfang 2008 in einem gesunden Aufwärtstrend. An allen Standorten, an denen wir vertreten sind, verzeichnen wir eine kräftige Nachfrage nach Büroflächen, die den heutigen Anforderungen an moderne Büroflächen genügen. Hier sind wir mit unserem Angebot an modernisierten Flächen in guten Lagen und mit hohen technischen Qualitätsstandards bei Mietpreisen im oberen Mittelfeld gut positioniert. Daher rechnen wir im laufenden Geschäftsjahr damit, weiterhin gute Vermietungserfolge und einen deutlichen Anstieg der Vermietungsquote in unseren Modernisierungsobjekten erzielen zu können.

Die Auswirkungen der »Subprime-Krise« dürften die Akquisitionschancen für Investoren mit hohem Eigenkapitaleinsatz im Geschäftsjahr 2008 deutlich verbessern. Wir haben stets auf eine solide Finanzierungsstruktur geachtet. Und wir verfügen nicht zuletzt aufgrund des Börsenganges über die Finanzkraft, alle Chancen des Immobilienmarktes im kommenden Jahr zu nutzen, um den geplanten Portfolioaufbau auf etwa EUR 375 Mio. voranzutreiben und die Gesamtrendite des Anlageportfolios zu steigern.



Dr. Matthias von Bodecker

*Jahrgang 1964, Diplom-Volkswirt,
Vorstand der POLIS seit 2001, verantwortlich
für Finanzen, Asset-Management und
Organisation*

Dr. Alan Cadmus

*Jahrgang 1955, Rechtsanwalt, Gründungsaktionär,
Vorstand der POLIS seit 1998, verantwortlich
für Strategie, Portfoliomanagement und Investor
Relations*

> Was sind die Erfolgsfaktoren der POLIS Immobilien AG?

POLIS ist unter den Immobilien-Aktiengesellschaften der aktive Bestandshalter mit klar definierter Strategie und langjähriger Erfahrung. Die Basis unserer Ertragskraft ist ein Portfolio an Qualitätsimmobilien mit sicherem Cashflow. Die hohe Anlagesicherheit dieser Objekte beruht auf ihrer guten innerstädtischen Lage an den wichtigsten deutschen Bürostandorten, die Einhaltung hoher technischer Standards und eine starke Diversifizierung in der Mieterstruktur. Wir nennen das »Multi-Tenant-Konzept«. Das in vielen Jahren aufgebaute Know-how aus dem aktiven Management derartiger Immobilien versetzt uns in die Lage, Modernisierungsprojekte erfolgreich durchzuführen, Wertsteigerungspotenziale in unserem Portfolio zu heben und dadurch eine Zusatzrendite zu erwirtschaften. Im Rahmen eines moderaten Buy-and-Sell-Konzeptes können wir über Verkäufe solche Wertsteigerungen teilweise realisieren und unter anderem für Dividendenzahlungen verwenden.

In den vergangenen Jahren haben wir uns insbesondere auf Gebäude aus den 50er und 60er Jahren spezialisiert. Dieser Markt umfasst etwa ein Drittel des Gesamtmarktes aller Büroflächen in Deutschland und hat einen hohen Modernisierungsbedarf. Ein Großteil dieser Objekte wurde in zentralen Lagen deutscher Städte errichtet, um Kriegslücken zu schließen. Viele Gebäude aus dieser Zeit verfügen über eine ansprechende Architektur sowie einen klaren Grundriss, so dass sie sich besonders gut als Modernisierungsobjekte eignen.

> Wie bewerten Sie die Kursentwicklung der POLIS Immobilien AG?

In 2007 haben wir eine turbulente Entwicklung des Kapitalmarktes beobachtet, die durch zahlreiche externe Faktoren hervorgerufen wurde, insbesondere durch die sog. »Subprime-Krise«. Zunächst erreichten die weltweiten Immobilienaktien-Indizes ihren historischen Höhepunkt, der zeitlich fast genau mit unserem Börsengang zusammenfiel. Anschließend gaben die Immobilienaktienkurse nach und fielen kontinuierlich auf neue Tiefststände, was eine Bewertung des Gesamtmarktes mit hohen Abschlägen auf den Net Asset Value zur Folge hatte. Die Immobilienaktien haben im vergangenen Jahr offenbar gleichermaßen unter der Subprime-Krise und dem veränderten Kapitalmarktumfeld gelitten, wie auch die Immobilienanlage insgesamt. In materieller Hinsicht sind davon solide finanzierte Immobilieninvestitionen in Deutschland nicht betroffen. Bei POLIS ergab sich daher Anfang 2008 ein extremer Gegensatz zwischen der guten wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft und ihrer Bewertung an der Börse, wie sie im Börsenkurs zum Ausdruck kam. POLIS verfügt über ein Geschäftsmodell, das sich am Markt bewährt hat, eine klare Strategie, eine gute Ertragskraft und wichtige Alleinstellungsmerkmale gegenüber Wettbewerbern. Wir sind davon überzeugt, dass sich dies künftig im Aktienkurs widerspiegeln wird. Kurssituationen wie Anfang 2008 bieten daher aus unserer Sicht gute Einstiegschancen.

> Was können die Aktionäre von der POLIS Immobilien AG 2008 erwarten?

Wir sind auf das kommende Geschäftsjahr gut vorbereitet. Mit einer Eigenkapitalquote von 56 % verfügen wir über eine außergewöhnlich solide Kapitalstruktur und können weiteres Wachstum aus eigener Kraft finanzieren. Daher befinden wir uns heute in einer vorteilhaften Wettbewerbsposition und können die sich bietenden Chancen des Immobilienmarktes zum Ankauf neuer Anlageobjekte mit einem Volumen von etwa EUR 100 Mio. nutzen.

In unserem Anlageportfolio befinden sich mehrere Objekte, bei denen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen anstehen. Durch die Neugestaltung der Mietflächen und – wenn nötig – die vollständige Erneuerung der technischen Ausrüstung werden diese Gebäude auf einen marktgerechten Standard gebracht und damit der Leerstand beseitigt. Insgesamt rechnen wir damit, den Wert unseres Anlageportfolios durch unsere konsequente Modernisierungstätigkeit weiter zu steigern.

Es ist weiterhin Ziel der POLIS, den REIT-Status anzunehmen. Das deutsche REIT-Gesetz, das im Juni 2007 in Kraft getreten ist, enthält jedoch leider keine Absicherung des REIT-Status gegenüber geplanten oder ungeplanten Maßnahmen Dritter. Die Umwandlung in einen REIT soll geschehen, sobald die damit verbundenen Risiken beherrscht werden können. Soweit wir hören, wird derzeit an einer Änderung des REIT-Gesetzes gearbeitet.

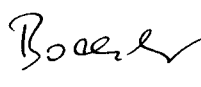
Das kommende Geschäftsjahr wird erneut durch einen kräftigen Anstieg der Mieterträge und des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung gekennzeichnet sein. Unter der Voraussetzung eines gleichbleibenden wirtschaftlichen Umfeldes und weiterer Erfolge unserer Akquisitions-, Modernisierungs- und Vermietungsbemühungen rechnen wir in 2008 mit Mieterträgen um EUR 17 Mio. Dieser Anstieg beruht in erster Linie auf dem starken Wachstum des Vorjahres, wobei zahlreiche Anlageobjekte in der zweiten Jahreshälfte übernommen wurden und daher erst in 2008 einen größeren Beitrag zum Ergebnis liefern werden. Auch wenn die Modernisierungsobjekte erst mit dem Fortschreiten der Vermietung zum Ergebnis beitragen können, wird der erhöhte Instandhaltungsaufwand für diese Objekte nach unserer Einschätzung durch die dadurch bewirkten Wertsteigerungen mehr als ausgeglichen, so dass wir insgesamt erneut mit einem erfreulichen Ergebnis rechnen. Parallel zur positiven Entwicklung der Verkehrswerte gehen wir auch von einer deutlichen Steigerung des Net Asset Value zum Jahresende 2008 aus. Da außergewöhnliche Belastungen derzeit nicht ersichtlich sind, sind wir optimistisch, dass aus dem zu erwartenden Jahresüberschuss 2008 und möglichen Verkaufsüberschüssen eine bedeutsame Dividende für das Geschäftsjahr 2008 gezahlt werden kann. Mittelfristig streben wir eine Dividendenrendite von 3 % und eine Steigerung des NAV von etwa 5 % p. a. an.

Aufgrund ihrer soliden Finanzierungsstruktur benötigt POLIS derzeit keine neuen Mittel. Sollten sich die Verhältnisse am Kapitalmarkt jedoch aufhellen und der Immobilienmarkt sinnvolle Anlagemöglichkeiten erwarten lassen, ist auch eine Kapitalerhöhung denkbar.

Wir danken unseren Aktionären für ihr Vertrauen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und die erneut erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr. Wir freuen uns darauf, POLIS gemeinsam mit Aktionären, Mitarbeitern und Geschäftspartnern erfolgreich weiterzuentwickeln.



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Nachhaltiges Geschäftsmodell

> *Fokus Büroimmobilien*

- > **Gute Lagen** Unsere Immobilien befinden sich ausschließlich in wirtschaftlich lebhaften, innerstädtischen Lagen. Hier werden Menschen über Generationen arbeiten und ihre unternehmerischen Ziele verfolgen. Wir investieren in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen, welche die Aussicht einer lückenlosen Anschlussvermietung verbessern. Das Ergebnis lässt sich sehen. Die Feri Research & Rating AG hat unsere Anlageobjekte im Rahmen ihres jährlichen Portfolioratings erneut mit einem Rating von »A« (»sehr gut«) bewertet.
- > **Gesicherter Cashflow und Wertsteigerungspotenzial** Wir kaufen sowohl komplett vermietete Objekte mit moderner Ausstattung, die einen gesicherten Cashflow (»Core-Objekte«) erwirtschaften, als auch Immobilien mit Leerstand oder Modernisierungsbedarf, die ein konkretes Wertsteigerungspotenzial aufweisen (»Value Added-Objekte«). Wertsteigerungen werden beispielsweise durch Beseitigung des Leerstandes, Änderung der Mietkonzeption, Umnutzung, Ausbau oder die Durchführung von architektonischen und technischen Modernisierungsmaßnahmen, einschließlich vollständiger Revitalisierung, erzielt.
- > **Multi-Tenant-Strategie** Unser Geschäftsmodell ist in erster Linie auf Büroobjekte mit mehreren Mietern im Gegensatz zu einem einzigen Mieter gerichtet. Diese Strategie reduziert das Mietausfallrisiko und die Wahrscheinlichkeit, dass größere Mietflächen zeitgleich zur Neuvermietung anstehen.

»Aktiver Bestandshalter«



➤ **Attraktive Renditen bei moderatem Risiko** Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, bei Einhaltung eines moderaten Risikos den Unternehmenswert zu steigern und eine attraktive Rendite für unsere Aktionäre zu erzielen. Die stetigen Mietzahlungen aus Core-Objekten bilden das Fundament für die Finanzierung von Value Added-Projekten.

➤ **Buy-and-Sell-Strategie** Nach Modernisierung oder Neuvermietung veräußert die Gesellschaft in begrenztem Umfang Büroimmobilien, um Wertsteigerungspotenziale zu realisieren.

Objektbeispiel | **Landschaftstraße 8, Hannover**

»Core«  B+



Unsere Immobilie in der **Landschaftstraße 8, Hannover** – ein historisches Bankgebäude – ist als **»Core«-Objekt** in hervorragendem Zustand und zu 100% vermietet. Core-Objekte akquirieren wir bevorzugt in etablierten Lagen von A- und B-Städten, um mit ihnen gute Renditen und sichere Cashflows zu erwirtschaften. Dank unserer langjährig gepflegten Beziehungen im Markt konnten wir das vollständig sanierte Objekt in Verbindung mit einem in der Nähe liegenden, renovierungsbedürftigen Gebäude in der Landschaftstraße 2 direkt vom Eigentümer erwerben. Beide befinden sich in fußläufiger Entfernung der 1a-Einzelhandelslagen und des prachtvollen Opernhauses. Die sicheren Cashflows aus den langfristig vermieteten Core-Objekten sind für uns das sichere Fundament, auf dem wir unser Gesamtportfolio aufbauen.



Feri Objektrating | **B+ (= weit überdurchschnittlich)**

Brutto-Anschaffungskosten | **TEUR 3.580**

Verkehrswert 31.12.2007 nach Feri | **TEUR 3.910**

Saniert | **2006**

Gesamtmietfläche | **2.600 m²**

Vermietungsstand | **100%**

Hauptmieter | **Ernst & Young (100 %)**

Netto-Anfangsrendite | **6,5 %**

Restlaufzeit des Mietvertrages | **31.12.2011+ (2 x 5 Jahre Option)**

Objektbeispiel | **Torstraße 15, Stuttgart**

»Core Plus«



Unsere Immobilie in der **Torstraße 15, Stuttgart** – ein repräsentatives Eckgebäude in der Innenstadt und in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone – ordnen wir als **»Core Plus«-Objekt** ein. So bezeichnen wir Objekte, die wegen ihres teilweisen Leerstandes, eines moderaten Modernisierungsbedarfes oder einer kurzen Restlaufzeit der Mietverträge ein leicht erhöhtes Risikoprofil aufweisen. Sie müssen daher eine höhere Gesamtrendite als Core-Objekte erwirtschaften. Wir haben das Büro- und Geschäftshaus im Februar 2007 erworben, obwohl der Mietvertrag mit dem Hauptmieter schon Ende 2008 auslaufen wird. Bereits im dritten Quartal 2007 ist es uns gelungen, für eine Fläche von 4.700 m² einen über zwölf Jahre laufenden Mietvertrag mit einem Mieter bester Bonität zu vereinbaren. Aufgrund der guten Vermietungsleistungen und des aktiven Immobilienmanagements erwarten wir nach Abschluss der erforderlichen Umbauten im Zuge des Mieterwechsels eine bedeutsame Wertsteigerung.



Feri Objektrating | **A (= sehr gut)**

Brutto-Anschaffungskosten | **TEUR 14.930**

Verkehrswert 31.12.2007 nach Feri | **TEUR 15.350**

Gesamtmietfläche | **6.300 m²**

Vermietungsstand | **100 %**

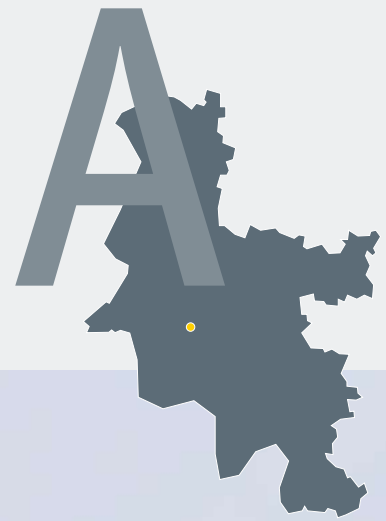
Hauptmieter | **bis 2008: Bankhaus Ellwanger & Geiger KG**

ab 2009: Barmer Ersatzkasse (ca. 95 % der Bürofläche)

Restlaufzeit des Hauptmietvertrages | **31.12.2008, danach 31.12.2021**

Objektbeispiel | **Steinstraße 20, Düsseldorf**

»Value Added«



Unsere Immobilie in der **Steinstraße 20, Düsseldorf** – ein erstklassiger Bürostandort in direkter Nachbarschaft zur Königsallee – haben wir im Jahr 2006 erworben. »Value Added«-Objekte wie dieses haben wegen ihres Leerstandes oder Modernisierungsbedarfes ein erhöhtes Risikoprofil, das sich in einem konkreten Wertsteigerungspotenzial widerspiegelt. Dieses Potenzial soll durch Renovierung bis hin zur vollständigen Revitalisierung, Umbau, Aufstockung, Umnutzung oder vergleichbare Maßnahmen gehoben werden. Wir haben diese Immobilie durch eine Aufstockung um zwei Etagen aufgewertet, die Mietflächenqualität deutlich verbessert und während der Bauphase namhafte Neumieter gewonnen. Wir rechnen nach der Fertigstellung mit einer deutlichen Wertsteigerung.



Feri Objektrating | **A (= sehr gut)**

Bruttoanschaffungskosten | **TEUR 10.780**

Modernisierungsinvestitionen | **TEUR 5.600 (geplant)**

Verkehrswert 31.12.2007 nach Feri | **TEUR 16.530**

Gesamtmietfläche | **5.200 m²**

Vermietungsstand | **100 %**

Mieterstruktur | **Multi-Tenant, u. a. eine spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei sowie eine Private Equity Gesellschaft**

Portfoliübersicht



Luisenstraße 46, Berlin



Potsdamer Straße 58/Schöneberger Ufer 47, Berlin



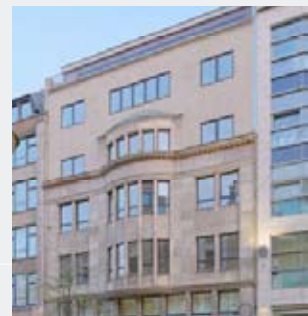
Kleppingstraße 20, Dortmund



Immermannstraße 11, Düsseldorf



Kasernenstraße 1, Düsseldorf



Steinstraße 11, Düsseldorf



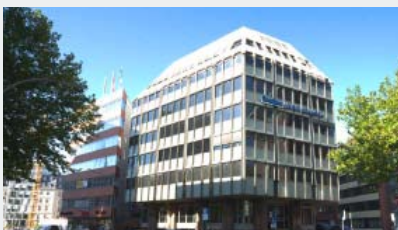
Gustav-Heinemann-Ufer 54, Köln



Hansaring 20, Köln



Konrad-Adenauer-Ufer 41-45, Köln



Domstraße 10/Schauenburger Straße 15 + 21, Hamburg



Ludwig-Erhard-Straße 14, Hamburg



Landschaftstraße 2, Hannover



Rheinstraße 105-107, Mainz



Friedrichsring 46/Collinstraße 2, Mannheim



Lessingstraße 14, München



Berliner Allee 42, Düsseldorf



Berliner Allee 44, Düsseldorf



Berliner Allee 48, Düsseldorf



Steinstraße 20, Düsseldorf



Steinstraße 27, Düsseldorf



Gutleutstraße 26, Frankfurt am Main



Neumarkt 49, Köln



Weyerstraße 79-83, Köln



Rheinstraße 43-45, Mainz



Landschaftstraße 8, Hannover



Königsplatz 57, Kassel



Ebertplatz 1, Köln



Böblinger Straße 8, Stuttgart



Torstraße 15, Stuttgart



Tübinger Straße 31 + 33, Stuttgart



Quartier Büchsenstraße, Stuttgart

Portfoliübersicht in Zahlen (Stand Februar 2008)

Objekt	Besitzübergang	Baujahr	letzte Sanierung/Modernisierung	Verkehrswert ¹	Diskontierungszinssatz ²	Gesamtfläche (gerundet) ³	Büro	Handel	Wohnen
				TEUR		m ²	m ²	m ²	m ²
Luisenstraße 46	15.05.2002	1936	2002	10.560	7,12 %	3.100	2.663	438	0
Potsdamer Straße 58	25.05.2001	1930	2004	14.780	7,12 %	5.500	4.643	493	0
Berlin				25.340		8.600	7.306	931	0
Kleppingstraße 20	31.12.2006	1953/54	1994	5.330	7,29 %	2.700	2.016	484	0
Dortmund				5.330		2.700	2.016	484	0
Berliner Allee 42	01.11.2007	1960	-	6.240	7,05 %	3.300	2.024	812	141
Berliner Allee 44	01.08.2000	1957	2001	8.620	7,20 %	3.600	2.657	456	138
Berliner Allee 48	01.10.2006	1956	-	5.640	7,00 %	2.500	1.824	266	237
Immermannstraße 11	01.12.2007	1960	-	3.380	7,02 %	1.700	1.040	338	163
Kasernenstraße 1	31.12.2006	1954	-	12.130	7,02 %	4.600	3.172	832	241
Steinstraße 11	31.12.1999	1913	2000	8.770	7,00 %	2.500	1.883	392	0
Steinstraße 20	01.07.2006	1954	2007	15.430	6,99 %	5.100	4.142	562	0
Steinstraße 27	01.09.2000	1960	1998	8.620	7,05 %	3.400	2.822	324	0
Düsseldorf				68.830		26.700	19.564	3.983	921
Gutleutstraße 26	30.06.2006	1970	1996	10.940	7,11 %	3.500	3.538	0	0
Frankfurt am Main				10.940		3.500	3.538	0	0
Domstraße 10/ Schauenburger Straße 15 + 21	01.08.2007	1906/11 /86	2002	13.790	7,01 %	6.500	4.437	1.455	0
Ludwig-Erhard-Straße 14	01.10.2006	1969	1996	11.270	7,05 %	4.900	4.530	0	0
Hamburg				25.060		11.400	8.967	1.455	0
Landschaftstraße 2	31.12.2006	1983	-	3.200	7,31 %	3.700	3.667	0	0
Landschaftstraße 8	31.12.2006	1885	2006	3.910	7,28 %	2.600	2.166	0	0
Hannover				7.110		6.300	5.833	0	0
Königsplatz 57	01.11.2007	1950	1995	2.840	7,40 %	2.200	1.920	0	0
Kassel				2.840		2.200	1.920	0	0

Erläuterungen zu S. 16–19

¹ Gemäß Wertgutachten der Feri Rating & Research AG zum Bewertungsstichtag 31.12.2007

² Gemäß Wertgutachten der Feri Rating & Research AG, Diskontierungssatz des Discounted-Cashflow-Modells (IRR): Er stellt lt. Feri diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen

³ Kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von der Summe der Einzelwerte abweichen

⁴ Gewichtet nach Mietertrag

⁵ Jeweils ermittelt als Relation der vermieteten Fläche zur Gesamtfläche

⁶ Gemäß geprüftem Konzernabschluss im angegebenen Jahr nach IFRS

⁷ Fiktive Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung sämtlicher leer stehender Flächen zu den von der Feri Rating & Research AG ermittelten, objektspezifischen Marktmieten

⁸ Relation von annualisierter Potenzialmiete zum Verkehrswert

⁹ Erzielung der Potenzialmiete setzt weitere Investitionen voraus, daher Angabe der Rendite in Relation zum Verkehrswert nach Fertigstellung (voraussichtlich im 1. Quartal 2008)

Archiv	Stellplätze	Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ Jahre	Vermietungsgrad nach Fläche ⁵ 31.12.2007	Vermietungsgrad nach Fläche ⁵ 31.12.2006	Vermietungsgrad nach Umsatz TEUR 31.12.2007	Miete 2006 ⁶ TEUR	Miete 2007 ⁶ TEUR	Annualisierte Ist-Miete TEUR 31.12.2007	Annualisierte Potenzialmiete ⁷ TEUR 31.12.2007	Rendite auf Potenzialmiete ⁸ 31.12.2007	Feri Rating ¹
m ²	Anzahl										
45	23	2,3	88 %	100 %	100 %	494	553	656	657	6,2 %	B+
347	20	1,6	88 %	97 %	98 %	525	818	905	931	6,3 %	B+
392	43			98 %		1.019	1.371	1.561	1.588		
246	11	5,0	60 %	69 %	79 %	0	291	314	412	7,7 %	B+
246	11			69 %		0	291	314	412		
317	19	2,2	-	57 %	53 %	-	28	171	353	5,7 %	A
399	19	4,8	100 %	98 %	100 %	558	563	568	590	6,8 %	A
140	0	3,1	77 %	81 %	80 %	66	277	239	352	6,2 %	A
160	10	0,5	-	85 %	85 %	-	16	197	230	6,8 %	A
371	14	3,2	93 %	97 %	99 %	0	695	842	842	6,9 %	A
196	0	1,7	99 %	81 %	89 %	513	519	482	541	6,2 %	A
433	12	2,5	55 %	58 %	49 %	202	339	519	997 ⁹	6,0 % ⁹	A
204	20	3,4	98 %	96 %	97 %	503	540	526	563	6,5 %	A
2.220	94			81 %		1.842	2.977	3.544	4.468		
0	29	5,9	100 %	100 %	100 %	972	935	972	750	6,9 %	A
0	29			100 %		972	935	972	750		
565	12	0,8	-	51 %	56 %	-	227	546	1.010	7,3 %	A
324	29	2,3	53 %	52 %	56 %	111	443	442	799	7,1 %	A
889	41			52 %		111	670	988	1.809		
0	52	6,4	20 %	61 %	60 %	0	122	251	407 ⁹	11,3 % ⁹	B+
437	0	4,1	100 %	100 %	100 %	0	270	270	270	6,9 %	B+
437	52			77 %		0	392	520	677		
307	4	4,0	-	95 %	97 %	-	29	175	182	6,4 %	B
307	4			95 %		-	29	175	182		

Feri Bewertungssystematik

¹⁰ Wegen umfassender Modernisierungsplanung derzeit keine Vermietungstätigkeit
¹¹ Da die angegebene Potenzialmiete Modernisierungsmaßnahmen in erheblichem Umfang unterstellt, ist ein Vergleich mit dem gegenwärtigen Verkehrswert nicht aussagefähig
¹² Gewichteter Durchschnitt
¹³ ohne Konrad-Adenauer-Ufer 41-45
¹⁴ Immobilien im Umlaufvermögen
¹⁵ Vorläufige Investitionskosten
¹⁶ Werte beziehen sich auf den geplanten Zeitpunkt des Besitzübergangs
¹⁷ Beteiligungen (2 x 5,1 %)

»Absolute Spitze« AAA
 »Hervorragend« AA
 »Sehr gut« A
 »Weit überdurchschnittlich« B+
 »Leicht überdurchschnittlich« B
 »Durchschnittlich« C
 »Leicht unterdurchschnittlich« D
 »Weit unterdurchschnittlich« D-
 »Schlecht« E
 »Sehr schlecht« E-

Objekt	Besitzübergang	Baujahr	letzte Sanierung/Modernisierung	Verkehrswert ¹	Diskon- tierungszinssatz ²	Gesamtfläche gerundet ³	Büro	Handel	Wohnen
				TEUR		m ²	m ²	m ²	m ²
Ebertplatz 1	15.06.2007	1960	2002	7.280	7,12 %	3.700	3.352	224	68
Gustav-Heinemann-Ufer 54	01.10.2007	1989	-	13.990	7,19 %	7.000	6.684	0	0
Hansaring 20	01.11.2007	1975	2006	3.980	7,31 %	2.000	1.931	0	0
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	01.04.2007	1953	-	6.970	7,13 %	4.200	3.873	0	0
Neumarkt 49	31.12.2007	1957	2005	7.498	7,22 %	3.400	2.957	411	0
Köln				39.718		20.300	18.797	635	68
Rheinstraße 43-45	01.11.2007	1976	-	2.460	7,36 %	1.800	1.451	284	0
Rheinstraße 105-107	30.09.2007	1968	-	4.310	7,11 %	2.800	2.290	0	330
Mainz				6.770		4.600	3.741	284	330
Friedrichsring 46	01.11.2007	1965	2002	2.690	7,28 %	2.000	1.432	146	406
Mannheim				2.690		2.000	1.432	146	406
Lessingstraße 14	15.12.2007	1967	2002	9.770	6,91 %	3.200	2.606	383	0
München				9.770		3.200	2.606	383	0
Böblinger Straße 8	01.11.2007	1973	2004	3.400	7,21 %	2.200	942	920	354
Torstraße 15	01.02.2007	1989	-	15.350	6,98 %	6.300	4.759	722	106
Tübinger Straße 31+33	31.12.2006	1949	2000	9.170	7,24 %	4.900	2.643	1.306	189
Quartier Büchsenstraße	30.06.2007	1907- 1956	1985	29.280	7,10 %	14.800	11.809	0	913
Stuttgart				57.200		28.200	20.154	2.948	1.562
Summe				261.598	7,10 %	119.700	95.873	11.249	3.287
Sonstige Immobilien ¹⁴				2.640 ¹⁴					
Summe				264.238					
Nach dem Bilanzstichtag erworbene Objekte									
Hamburg, Bugenhagenstraße 5	Q2 2008	1913/14	-	4.550 ¹⁵		2.500	1.695	260	0
Köln, Weyerstraße 79-83	Q2 2008	1962	2008	14.720 ¹⁵		9.200	6.990	1.216	0
Summe				19.270		11.700	8.685	1.476	0
Portfolio				283.508		131.400	104.558	12.725	3.287
Sonstige Immobilienbeteiligungen				1.035 ¹⁷					
Summe des Immobilienvermögens				284.543					

Unsere Werte

Unser unternehmerisches Handeln berücksichtigt die Einhaltung bestimmter Kernwerte. Diese Werte prägen unsere Arbeitsweise und verpflichten uns zu ethischem und verantwortungsvollem Handeln gegenüber Aktionären, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Gesellschaft.

› **Integrität und Transparenz** Ehrlichkeit und Offenheit sind Voraussetzungen für den Aufbau von vertrauensvollen Beziehungen. Wir setzen Maßstäbe für Transparenz, indem wir alle für die Bewertung unserer Anlageimmobilien relevanten Angaben veröffentlichen. Unseren Aktionären, Interessenten und Geschäftspartnern begegnen wir mit großer Offenheit.



› **Kundenorientierung** Wir wollen moderne, technisch hochwertig ausgestattete und wirtschaftliche Büro- und Geschäftsräume mit einem ansprechenden Arbeitsumfeld bereitstellen und unsere Mieter dadurch unterstützen, in ihrem Geschäft erfolgreich zu sein. Darüber hinaus möchten wir eine hohe Mieterzufriedenheit durch guten Service erreichen. Im vergangenen Jahr haben wir systematisch die Höhe der Nebenkosten bei allen Anlageobjekten ausgewertet, um deren Wirtschaftlichkeit zu beurteilen und im Interesse unserer Mieter optimieren zu können. Im Ergebnis lagen wir deutlich unterhalb der Benchmark.



› **Schaffung nachhaltiger Werte** Die Konzentration auf gute innerstädtische Lagen, die Beachtung hoher Qualitätsstandards und eine Diversifizierung bei den Mietern (Multi-Tenant-Konzept) führen zu einer hohen Anlagesicherheit unseres Immobilienportfolios und bieten die Gewähr für dauerhafte Wertsteigerungen zugunsten unserer Aktionäre. Im Interesse der Nachhaltigkeit dieser Wertentwicklung beachten wir umweltrelevante Aspekte wie Ressourceneinsatz, Abfallmanagement und Umweltverträglichkeit von Baustoffen. POLIS ist Gründungsmitglied der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.

Unsere Unternehmensziele leiten wir von diesen Grundwerten ab.

Unsere operativen Ziele:

- › Schaffung von marktgerechten Büro- und Geschäftsräumen, welche die Erwartungen unserer Mieter und ihrer Mitarbeiter erfüllen
- › Schaffung von nachhaltigen Werten durch die Akquisition, Modernisierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung von Qualitätsimmobilien in attraktiven Lagen
- › Erzielung von exzellenten Ergebnissen in der Planung und Durchführung von Projekten
- › Kundenorientierung und Service bei der Betreuung unserer Mieter

**Unsere finanziellen Ziele:**

- › Erzielung eines langfristigen, profitablen Wachstums, um den Unternehmenswert zu steigern
- › Erzielung einer attraktiven Rendite für unsere Aktionäre bei einer moderaten operativen und finanziellen Risikostruktur
- › Ausschüttung eines hohen Anteils unseres Jahresüberschusses als Dividende an unsere Aktionäre



› **Einbindung unserer Mitarbeiter** Unsere Unternehmens- und Wachstumsziele können wir nur erreichen, wenn wir stark motivierte und kompetente Mitarbeiter für uns gewinnen und langfristig an POLIS binden. Wir pflegen eine Kultur der flachen Hierarchien und offenen Kommunikation und schaffen die Voraussetzungen für Eigeninitiative, Vertrauen und Leistung. Die Mitarbeiter der POLIS verfügen über eine hohe Fachkompetenz, welche auf Hochschulstudium, spezialisierter, immobilienbezogener Berufsausbildung und/oder langjähriger Berufspraxis beruht. Wir fördern unsere Mitarbeiterkompetenz durch regelmäßige Weiterbildungsmaßnahmen. Als Ergebnis verfügt POLIS heute über ein hoch motiviertes Asset-Management-Team von 19 Mitarbeitern, davon 6 mit abgeschlossenem Hochschulstudium, die meisten anderen mit einer qualifizierten Berufsausbildung und viele mit berufsspezifischen oder akademischen Zusatzqualifikationen im Rahmen von Fortbildungsmaßnahmen.

Die POLIS-Aktie

Fokussiert. Seit Gründung im Jahre 1998 konzentriert sich POLIS als Spezialist für Immobilienmodernisierung und -bewirtschaftung auf ein Marktsegment: Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten mit

- › konkretem Entwicklungspotenzial, Mietsteigerungspotenzial oder sicherem Cashflow.

Profitabel. Das Ziel unserer Arbeit ist es, durch aktives Immobilienmanagement ein langfristiges, profitables Wachstum zu erzielen, um

- › den Unternehmenswert zu steigern und eine attraktive Rendite für unsere Aktionäre bei einem moderaten Risiko zu gewährleisten.

Transparent. Eine auf langfristige Wertmaximierung ausgerichtete Unternehmensführung und hohe Transparenz gehören bei POLIS untrennbar zusammen.

- › Wir kommunizieren das, was wir tun, was wir erreichen wollen und wo wir in der Zielerreichung stehen. Sämtliche Anlageimmobilien sind mit den wichtigsten Angaben zur Bewertung auf Seite 16 ff. dieses Berichtes und auf der Internetseite der POLIS dargestellt.



Die Ausschüttung eines hohen Anteils unseres Jahresüberschusses in Form von Dividenden ist ein erklärtes Unternehmensziel.

Die POLIS-Aktie bietet eine transparente und fungible Immobilienbeteiligung mit nachhaltiger Ertragskraft und Wertsteigerungspotenzial.

Börsenklima 2007/Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien

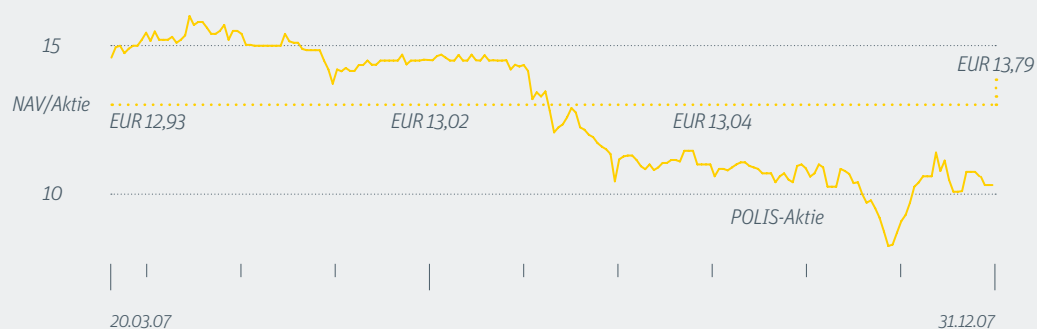
Die positive Entwicklung der deutschen Immobilienaktien gegenüber breiten Aktienindizes im Jahre 2006 konnte sich 2007 nicht fortsetzen. Während der DAX von der hohen Exportquote seiner Unternehmen begünstigt wurde und um 22 % zulegen konnte und der MDAX um 3,8 % gestiegen ist, ist der für Immobilienaktien in Deutschland repräsentative EPRA Index Germany in demselben Zeitraum um 43 % gefallen. Einerseits spielen hierbei die verringerten Margen zwischen den Einstandsrenditen der Immobilienobjekte und den Finanzierungskosten eine Rolle. Andererseits führen die Turbulenzen im Bankensektor zur Erwartung eines Rückganges der Kreditrahmen der Immobiliengesellschaften und zu einer Verlangsamung der Immobilienpreissteigerungen.

Erfolgreicher IPO der POLIS

Im Rahmen einer Erstemission (IPO) im März 2007 wurden die Aktien der POLIS in den Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse eingeführt. Die erfolgreiche Transaktion wurde zu einem Emissionspreis von EUR 14,50 mehrfach überzeichnet, die Mehrzuteilungsoption (»Greenshoe-Option«) wurde in vollem Umfang ausgeübt und rd. EUR 81,5 Mio. Eigenkapital sind der Gesellschaft nach Abzug der Emissionskosten zugeflossen. Auf diese Weise hat die POLIS Zugang zu einem großen Kreis von Kapitalgebern gewonnen und die finanzielle Flexibilität der Gesellschaft deutlich erhöht.

Kennzahlen zum Börsengang

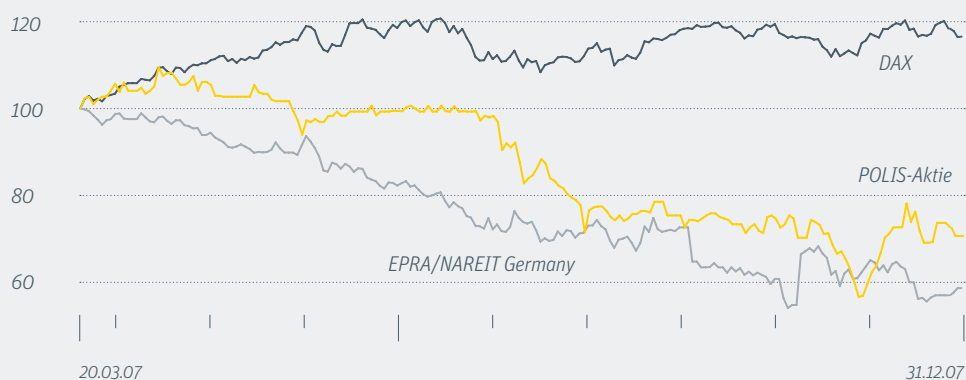
Tag der Erstnotiz	21.03.2007
Emissionspreis	EUR 14,50
Preisspanne	EUR 13,75 bis EUR 16,75
Eröffnungskurs/Erstnotiz	EUR 14,90
Schlusskurs am 21.03.2007	EUR 14,95
Anzahl der emittierten Aktien insgesamt	6.191.572 Aktien zum Nominalwert EUR 10
- davon Aktien aus Kapitalerhöhung vom 23.01.2007	5.140.000 Aktien
- davon Aktien aus Eigentum der abgebenden Altaktionäre	280.572 Aktien
- davon Mehrzuteilung/Greenshoe Option	771.000 Aktien
Emissionserlös nach Abzug der Emissionskosten	rd. EUR 81,5 Mio.
Verwendungszweck	weiterer Ausbau des Immobilienportfolios
Konsortialführer	UniCredit Markets & Investment Banking (Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft)
Co-Lead Manager	Viscardi Securities Wertpapierhandelsbank GmbH



Entwicklung der POLIS-Aktie seit IPO | im Vergleich zum NAV/Aktie, in EUR

Aktiendaten 2007

ISIN	DE0006913304
Wertpapierkennnummer (WKN)	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GR
Kurs (28.12.2007)	EUR 10,30
Aktienanzahl	11,05 Mio.
Marktkapitalisierung	EUR 114 Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	UniCredit Markets & Investment Banking
Research Abdeckung (Coverage)	UniCredit Markets & Investment Banking, Viscardi Securities
52-Wochen-Hoch	EUR 16,00
52-Wochen-Tief	EUR 8,25
Jahresschlusskurs 2007 (XETRA)	EUR 10,30
Durchschnittlicher Tagesumsatz	EUR 163.810/11.841 Aktien
Ergebnis je Aktie	EUR 1,09
NAV je Aktie	EUR 13,79
Freefloat	45,9 %



Entwicklung der POLIS-Aktie seit IPO | im Vergleich zu Indizes, in %

Die POLIS- Aktie

Die POLIS-Aktie notiert seit dem Börsengang am 21. März 2007 im Amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse. Sie erfüllt im Marktsegment »Prime Standard« die international gültigen Transparenzanforderungen.

Verlauf des Aktienkurses der POLIS

Während sich der Kurs der POLIS-Aktie nach dem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 im zweiten Quartal gut behaupten konnte, wurde die Aktie ab dem dritten Quartal in den Sog des allgemeinen Kursverfalls der Immobilienaktien im In- und Ausland hineingezogen. Die Aktie konnte von der positiven, operativen Entwicklung des Konzerns nicht profitieren. So ist der Kurs der POLIS-Aktie bei durchschnittlichen Tagesumsätzen von rd. TEUR 164 an der Frankfurter Börse (XETRA) von anfänglich EUR 14,50 am 21. März 2007 auf EUR 10,30 am Jahresende 2007 gefallen. Damit hat der Kurs der POLIS-Aktie gegenüber dem Emissionskurs am Tage des Börsenganges rd. 29 % eingebüßt. In demselben Zeitraum ist der EPRA Index Germany um rd. 41 % gesunken.

Aktionärsstruktur

Die Aktien der POLIS werden von einem breiten Spektrum von privaten und institutionellen Anlegern gehalten. Die Kombination aus Streubesitz und finanzstarken, strategischen Investoren ist für die finanzielle Flexibilität, Steuerung und Finanzkraft des Unternehmens förderlich. Aufgrund des Streubesitzes kann der Aktienkurs wertorientierte Anreize und Signale an die Unternehmensführung übertragen. Aufgrund des Vorhandenseins von finanzstarken, institutionellen Investoren wird die POLIS in die Lage versetzt, auch großvolumige Transaktionen in Betracht zu ziehen. Der Vorstand war am 31. Dezember 2007 mit rd. 0,5 % beteiligt.

Aktionärsstruktur zum 31.12.2007 nach Meldungen an die Gesellschaft

Kategorie/Name	Anzahl der Aktien	in %
Mann Immobilien-Verwaltung AG*	3.073.112	27,8 %
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH*	1.673.112	15,1 %
Contrarian Capital Management L.L.C./Jon R. Bauer	900.335	8,1 %
Perennial Investment Partners Ltd., Melbourne, Australien	582.407	5,3 %
KZVK Darmstadt*	514.000	4,7 %
Danske Invest	350.399	3,2 %
Sonstige Altaktionäre unter Lockup-Vereinbarung*	718.338	6,5 %
Vorstand**	51.000	0,5 %
Sonstiger Freefloat***	3.193.897	28,9 %
Gesamt	11.051.000	100,0 %

* Lock up bis 21. März 2008 ** Lock up bis 21. September 2008 *** Freefloat nach der Definition der Deutschen Börse AG 45,9 %

Investor Relations

Kapitalmarktteilnehmer erwarten eine transparente Darstellung des Geschehens im Unternehmen. Durch einen offenen und kontinuierlichen Informationsaustausch mit dem Kapitalmarkt ist POLIS bestrebt, eine vertrauensvolle Beziehung zu den Teilnehmern am Kapitalmarkt aufzubauen und eine realistische Einschätzung des Unternehmenswertes zu ermöglichen.

Hauptadressaten unserer Investor Relations-Arbeit sind Finanzanalysten, institutionelle und private Investoren sowie Finanzjournalisten. Wir kommunizieren nicht nur anlässlich der Hauptversammlung, sondern regelmäßig im Direktgespräch, aber auch durch umfangreiche Finanzinformationen in Form von Jahresberichten und Zwischenberichten sowie Pressemitteilungen mit zeitnahen Ereignissen. Der Vorstand und das Investor Relations-Team repräsentieren das Unternehmen in regelmäßigen Abständen auf Konferenzen mit Investoren und Finanzanalysten und führen Einzelgespräche im In- und Ausland. Wir setzen moderne Kommunikationsmittel zur Berichterstattung ein: das Internet ist ein wichtiges Instrument, aber auch die Telefonkonferenz in Verbindung mit einer zeitgleichen Präsentation auf unserer Webseite findet Anwendung. Auf diese Weise haben wir zum ersten Mal am 7. März 2008 unsere Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2007 bekanntgegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir zahlreiche Einzelgespräche und Präsentationen im Zusammenhang mit dem Börsengang durchgeführt. Seit September 2007 haben wir eine Leitungsposition für den Bereich Investor Relations besetzt. Seitdem wurden mehrere Roadshows durchgeführt und Unternehmenspräsentationen auf vier Fachveranstaltungen gehalten.

Hauptanliegen der Investor Relations-Arbeit im Jahre 2008 ist, die Anzahl der Finanzanalysten, die über POLIS berichten, von derzeit zwei auf fünf zu steigern, die positive Kapitalmarktrepputation der POLIS in Bezug auf Verlässlichkeit, Vertrauenswürdigkeit und Verantwortungsbewusstsein zu festigen, die Bedürfnisse der Kapitalmarktteilnehmer im Dialog aufzunehmen und diese Informationen zur Förderung der wertorientierten Unternehmensführung im Haus zu kommunizieren.

Ihr Kontakt zum POLIS Investor Relations-Team

POLIS Immobilien AG

Potsdamer Straße 58
10785 Berlin

Roger Sturm
Telefon: +49 (0) 30 856 217 - 27
Telefax: +49 (0) 30 856 217 - 49

Internet: www.polisag.de
E-Mail: IR@polisag.de

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. In alle Entscheidungen grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl in mündlicher als auch in schriftlicher Form zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand grundsätzlich Fragen der Geschäfts- und Unternehmenspolitik, der Unternehmensstrategie, der finanziellen Entwicklung und der Ertragslage der Gesellschaft sowie Fragen zu Geschäften erörtert, die für die Gesellschaft von Bedeutung sind. Den Beschlussvorschlägen des Vorstandes hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

Sowohl Herr Michael Haupt – Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 23. Januar 2007 – als auch ich selbst haben mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen alle Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und mit ihm abgestimmt.

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden sechs Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme der Mitglieder des Vorstandes statt. Weitere vier Sitzungen wurden im Rahmen des Börsenganges telefonisch durchgeführt.

In diesen Sitzungen berichtete der Vorstand zeitnah und ausführlich insbesondere über die Strategie, die Planung, die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung und stimmte sich hierüber mit dem Aufsichtsrat ab. Insbesondere zu Immobilienakquisitionen wurden Aufsichtsratsbeschlüsse 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. Wichtige Themen im Geschäftsjahr 2007 waren die strategische Weiterentwicklung der POLIS Immobilien AG, die Durchführung von Kapitalmaßnahmen im Rahmen des Börsenganges, die Auflösung des Asset-Management-Vertrages mit der Bouwfonds-Gruppe und die Realisierung des Wachstums durch zahlreiche Immobilienakquisitionen.

Personalausschuss

In der Sitzung vom 23. Januar 2007 wurde der Personalausschuss neu gewählt. Er besteht aus den Mitgliedern Carl-Matthias von der Recke (Vorsitzender), Hans Fehn und Klaus Müller. Der Personalausschuss tagte insgesamt viermal und hat sich dabei vor allem mit der Entwicklung eines längerfristigen, variablen Vergütungsplans befasst.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodex, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und Kontrolle zu fördern. Vorstand und Aufsichtsrat haben nach dem Bilanzstichtag im Februar 2008 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und diese den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. Die POLIS Immobilien AG entspricht weitgehend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der aktuellen Fassung.

Ein ausführlicher Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand findet sich im Lagebericht der Gesellschaft.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2007

Die durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählte KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2007 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2007 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden gem. § 315 a HGB auf der Grundlage der Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfungen unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen vorgenommen. Die Prüfungsberichte der KPMG lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 5. März 2008 in Anwesenheit des Abschlussprüfers, der über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtete, umfassend behandelt. In derselben Sitzung hat der Vorstand die Abschlüsse der POLIS Immobilien AG und des Konzerns sowie das Risikomanagementsystem erläutert. Wir stimmen den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu und stellen fest, dass nach unserer eigenen Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse gebilligt; sie sind damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn der POLIS Immobilien AG auf neue Rechnung vorzutragen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

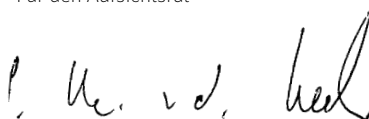
Mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 23. Januar 2007 schied Herr Ralf Schmechel aus dem Aufsichtsrat aus. An seine Stelle wurde Herr Carl-Matthias von der Recke von der Hauptversammlung zum Aufsichtsrat gewählt. In der anschließenden Aufsichtsratssitzung hat Herr Michael Haupt den Vorsitz des Gremiums niedergelegt. An seine Stelle wurde Herr Carl-Matthias von der Recke zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2007 ist Herr Michael Haupt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. An seine Stelle wurde Herr Ralf Schmechel von der Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Haupt für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der POLIS Immobilien AG für die Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Sie haben durch das erzielte Wachstum der Gesellschaft und den Börsengang den Grundstein für eine erfolgreiche Zukunft der POLIS Immobilien AG gelegt.

Berlin, 15. März 2008

Für den Aufsichtsrat



Carl-Matthias von der Recke

Vorsitzender

Finanzinformationen

> 32 __ Konzernlagebericht

- 32 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 32 __ Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit
- 32 __ Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen
- 35 __ Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie
- 37 __ Überblick über den Geschäftsverlauf

- 41 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 41 __ Ertragslage
- 42 __ Finanzlage
- 43 __ Vermögenslage
- 43 __ Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

- 44 Corporate Governance und Vergütungsbericht

- 46 Bericht zur Übernahmesituation

- 46 Nachtragsbericht

- 47 Risikobericht
- 47 __ Risiko- und Chancenmanagementsystem
- 47 __ Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken
- 49 __ Risikobeurteilung

- 49 Prognosebericht
- 49 __ Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien
- 50 __ Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern
- 50 __ Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

> 51 __ Bilanzzeit

> 52 __ Konzernabschluss

- 52 Konzernbilanz
- 54 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 55 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 56 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 57 Konzernanhang

> 80 __ Bestätigungsvermerk

Konzernlagebericht

der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2007

Geschäft und Rahmenbedingungen

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

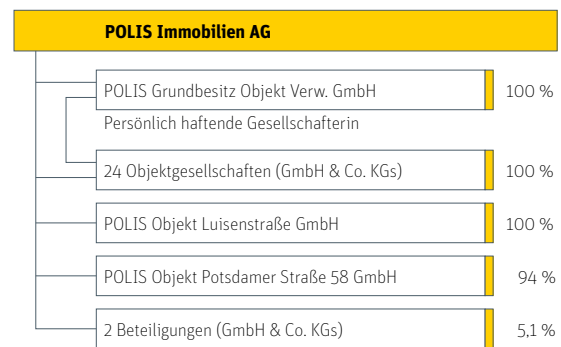
Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, erwirbt Büroimmobilien für den eigenen Anlagebestand. Durch das aktive Management der eigenen Immobilien, deren Umbau, Modernisierung, Erweiterung, Leerstandsbeseitigung und andere Maßnahmen erzielen wir laufend Wertsteigerungen, die wir im Rahmen unserer moderaten Buy-and-Sell-Strategie realisieren. Wir konzentrieren uns ausschließlich auf Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten und investieren in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder mit sicherem Cashflow. Die starke Fokussierung auf den heimatischen Markt, auf wenige Städte, zentrale Lagen und häufig auf Baujahre von 1950–1970 führt zu einer hohen Spezialisierung, welche die Effizienz unserer Arbeit erhöht und das Risiko von Fehlentscheidungen vermindert. Unser eigenes Asset-Management-Team von derzeit 19 Mitarbeitern verwaltet den Immobilienbestand im Wert von rd. EUR 264 Mio. in kaufmännischer und technischer Hinsicht und übernimmt die wesentlichen Managementaufgaben wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung, Vermietung und Rechnungswesen.

Konzernstruktur und Leitung

Die POLIS Immobilien AG fungiert als operative Holding und wird durch zwei Vorstände geführt. Der Sprecher des Vorstandes verantwortet die Bereiche Strategie, Portfoliomanagement, Personal, Recht und Steuern, während der Finanzvorstand für die Bereiche Finanzen, Asset-Management, Organisation und IT zuständig ist. Unsere Mitarbeiter sind bei der Holding beschäftigt, während die Immobilien über derzeit 26 Objektgesellschaften (im Wesentlichen »GmbH & Co. KGs«) gehalten werden. Sitz der POLIS und aller Objektgesellschaften ist Berlin. Es existieren keine Niederlassungen.

Vereinfachte Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Struktur des POLIS-Konzerns



Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes

Im Jahr 2007 konnte **Deutschland** im internationalen Vergleich wieder zu den wachstumsstarken Industrieländern aufschließen. Aufgrund tief greifender Anpassungsprozesse im Unternehmenssektor, aber auch infolge der politischen Rahmenbedingungen setzte sich das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes fort und betrug 2,5 % (Anstieg 2006: 2,9 %).

Die positive Konjunktur führte im Jahr 2007 zu einer deutlichen Belebung auf dem Arbeitsmarkt und zu einem starken Anstieg der Erwerbstätigkeit als Ganzes (+1,7 %) auf annähernd 40 Mio. Personen, darunter insbesondere auch der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (+2,2 %), und einem markanten Rückgang der Arbeitslosigkeit um rd. 700.000 Personen. Nach den jüngsten Analysen von Creditreform ist darüber hinaus die Zahl der Unternehmensinsolvenzen 2007 deutschlandweit um 10 % gefallen.

Während sich die Wachstumsbedingungen in Deutschland im Jahre 2007 verbessert haben, trübten Turbulenzen im Zusammenhang mit dem Geschäft der zweitklassigen Kreditportfolios das **weltwirtschaftliche Umfeld** ein und führten zunächst zu Liquiditätsengpässen am Interbankengeldmarkt. Die Ausplatzierung von Bankkrediten wurde als Folge erschwert und die Risikobereitschaft der Banken ist zurückgegangen. Notenbanken haben in vielen Ländern umfassende Liquiditätshilfen bereitgestellt, um die Stabilität des Bankensystems sicherzustellen.

Im Jahresverlauf hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten um jeweils 25 Basispunkte auf insgesamt 4,0 % erhöht; dies entspricht dem höchsten Niveau seit September 2001. Im Zusammenhang mit den Turbulenzen am Interbankengeldmarkt haben sich zudem die Kreditmargen (Spreads) deutlich ausgeweitet mit der Folge, dass der 3-Monats-EURIBOR auf rd. 4,68 % zum Jahresende 2007 gestiegen ist.

	BIP-Wachstum	Inflation	Zinsen*		
			3-Monats-EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
2007	2,5 %	2,2 %	4,68 %	4,55 %	4,71 %
2006	2,9 %	1,7 %	3,73 %	4,12 %	4,19 %
2005	0,8 %	2,0 %	2,49 %	3,20 %	3,44 %
2004	1,1 %	1,6 %	2,16 %	3,15 %	3,74 %

Quelle: Statistisches Bundesamt; * Jahresresultimo, Quelle: Reuters

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die positive Konjunktorentwicklung in Deutschland macht sich seit 2005 auch auf dem Büromarkt bemerkbar, der sehr eng mit der Entwicklung des Bruttoinlandproduktes korreliert. Der Anstieg der Bürobeschäftigten in den wichtigsten **Büromärkten** im Geschäftsjahr 2007 lässt eine Steigerung der Nachfrage nach Vermietungsleistungen, einen Rückgang des Leerstandes und ein ungebrochenes Interesse an Investitionen erkennen.

Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

Entwicklung des Marktes für Gewerbeimmobilien in Deutschland

Wir erzielen Erträge insbesondere aus Mieteinnahmen sowie aus den Verkäufen von Immobilien. Auch die Ergebnisse der Neubewertung des Objektbestandes haben einen hohen Einfluss auf unser Jahresergebnis. Die Konditionen von Neu- und Anschlussvermietungen sowie von Objekt- und -verkäufen und die Entwicklung der Verkehrswerte werden maßgeblich von der Entwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes geprägt. Dieser wird von makroökonomischen Faktoren, insbesondere dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum, dem Zinsniveau, der Erwartung der Unternehmen für ihre künftige wirtschaftliche Entwicklung, dem Angebot und der Nachfrage nach Büroimmobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, der Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten und den gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Das Ergebnis der POLIS ist ferner abhängig von der Marktentwicklung der einzelnen Immobilienstandorte, an denen sich unsere Immobilien befinden. Jeder Standort ist individuellen, regionalen Faktoren ausgesetzt. Entwicklungen an den einzelnen Standorten, wie beispielsweise die demographische Entwicklung, die regionale bzw. lokale Wirtschaftsentwicklung oder die Entwicklung des Dienstleistungssektors, das Angebot an Büroflächen, die Wirtschaftskraft oder Kaufkraft, die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, der Zu- oder Wegzug von Unternehmen können den wirtschaftlichen Erfolg von POLIS beeinflussen.

Entwicklung der Mieteinnahmen

Die Mieterlöse können durch das allgemeine Mietpreisniveau von Büroimmobilien in Deutschland bzw. dem jeweiligen Standort beeinflusst werden, weil Neu- und Anschlussvermietungen zu entsprechend veränderten Konditionen erfolgen. Eine Beeinflussung der Höhe der Mieterlöse kann sich auch ergeben, wenn aus objekt- oder lagespezifischen Gründen bei Anschlussvermietungen veränderte Preise pro m² erzielt werden. Generell gilt, dass eine ansteigende Leerstandsquote eines Immobilienmarktes in aller Regel zu reduzierten Mieterlösen führt und umgekehrt. Da verschiedene Mietverträge eine Klausel zur Anpassung der Miete an die Inflationsentwicklung vorsehen, hat schließlich auch die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der erzielten Mieterlöse.

Finanzierungsaufwand und Zinsniveau

Wir finanzieren den Erwerb von Immobilien typischerweise unter Einsatz eines Fremdfinanzierungsanteils von 60 % des Immobilienwertes durch Bankdarlehen. Die Bankverbindlichkeiten des POLIS-Konzerns werden im vertretbaren Umfang variabel gehalten, um dadurch von niedrigen kurzfristigen Zinsen zu profitieren. Zur Zinssicherung werden für die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten teilweise Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Die Ertragskraft der POLIS wird von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus erheblich beeinflusst.

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Attraktiver Markt

Die Investmentmärkte profitieren weiterhin von dem Zufluss ausländischen Kapitals nach Deutschland. Viele internationale Fonds haben Kapital eingesammelt, um es in deutsche Immobilien zu investieren. Der deutsche Büromarkt gilt im internationalen Vergleich als tendenziell unterbewertet und daher als einer der attraktivsten Immobilienmärkte mit positiven Erwartungen an künftige Entwicklungen. Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien hat 2007 ein Rekordniveau erreicht, wobei Transaktionen mit hoher Fremdfinanzierung im vierten Quartal aufgrund von erschwerten Finanzierungsbedingungen (insbesondere erhöhte Kreditmargen und Eigenkapitalanforderungen) häufig nicht mehr zustande gekommen sind.

Transaktionsvolumen 2007, in Mrd. Euro	61,3
Veränderung im Vergleich zu 2006	+ 33 %
Anteil Büroimmobilien	34 %

Quelle: DEGI Research, 2008

Die Zuwächse des Transaktionsvolumens lassen sich auch 2007 in erster Linie auf großvolumige Portfoliotransaktionen zurückführen. Zu den Verkäufern zählten vor allem die heimischen institutionellen Immobilieninvestoren wie offene Immobilienfonds und Versicherungsgesellschaften, aber auch internationale Investoren, die ihre kürzlich erworbenen Objekte weiter veräußern. Während das Investoreninteresse an deutschen Büroimmobilien weiterhin hoch ist, führte allerdings die zunehmende Zurückhaltung der Banken in der Kreditvergabe zu einem Rückgang der großvolumigen Paketverkäufe im vierten Quartal 2007. Da diese Transaktionen erschwert werden, erwartet POLIS einen Anstieg der Transaktionen in kleineren Einheiten, die durch einen hohen Anteil an Eigenkapital finanziert werden. Hier sehen wir ein großes Potenzial für unser Geschäftsmodell und den weiteren Ausbau unseres Portfolios.

Hohes Interesse an Top-Lagen

Mit der Steigerung der Finanzierungskosten verlagert sich das Investoreninteresse auf Büroobjekte in besten Lagen, die Mietertragssteigerungen erwarten lassen. Nach Analysen der BulwienGesa AG liegen die Nettoanfangsrenditen für neu errichtete Bürogebäude in zentralen Lagen Münchens und Frankfurts im Hinblick auf die Mietsteigerungspotenziale bei rd. 4,8 %. Trotz leichter Rückgänge im Jahresverlauf liegen die Renditen für Büroimmobilien in Berlin, Köln und Düsseldorf mit über 5 % noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Belebung der Nachfrage

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich auf den Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland übertragen. So sind lt. Atisreal die Flächenumsätze in den neun wichtigsten Bürostandorten um 14,5 % gestiegen. Wichtig für POLIS ist dabei, dass dieses Wachstum von einer regen Nachfrage in allen Größensegmenten getragen war. Dies spricht für einen stabilen und nachhaltig anziehenden Markt.

Anstieg der Mietpreise

Die Höchstmieten sind im Durchschnitt um rd. 4,7 % gestiegen, aber auch in vielen einzelnen Büromarktzonen mit unterschiedlichen Mietpreinsniveaus stiegen sowohl die Höchst- als auch die Durchschnittsmieten an. Dabei zeigt sich eine starke Ausdifferenzierung zwischen modernen Flächen in guten Lagen und älteren Bestandsflächen, die kaum einen Anstieg zu verzeichnen hatten. Durch unser Modernisierungskonzept profitieren wir von dieser Entwicklung.

Niedriges Neubau-Niveau

Die Neubaufertigstellungen von Büroimmobilien erreichten 2007 eine Talsohle. Die Flächen im Bau haben gegenüber dem Jahr 2006 um 38 % zugenommen. Der Marktzugang neuer Flächen bleibt aber vorerst überschaubar. Bei dem niedrigen Niveau der Neubauten und der zunehmenden Alterung des deutschen Büroimmobilienbestandes existiert ein kräftiger Nachholbedarf bei Modernisierungen.

Leerstands-Rückgang

Die wirtschaftliche Entwicklung hat überwiegend zu einem Rückgang der Leerstände geführt. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht diesen Trend.

Standorte	Leerstand in Tausend m ²			Leerstandsrate in %		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Berlin	1.535	1.535	1.516	8,3	8,3	8,2
Düsseldorf	1.034	997	923	12,0	11,7	10,9
Frankfurt	2.233	2.170	1.992	15,2	14,5	13,3
Hamburg	908	867	830	7,0	6,6	6,3
Köln	k.A.	706	622	k.A.	10,0	8,7
München	1.740	1.500	1.650	10,3	8,8	9,6
Stuttgart	k.A.	386	352	k.A.	5,5	5,0

Quelle: Atisreal GmbH, Office Market Report 2008

Von Bedeutung für unser Geschäftsmodell ist auch hier die Entwicklung der Leerstandsrate bei Flächen mit moderner Ausstattung. Diese verringerten sich um ca. 14 %, während der Gesamtleerstand lediglich um 3,5 % gesunken ist. Die Zunahme des Sockelleerstandes an alten, kaum noch marktgängigen Flächen, setzte sich also fort, das Angebot moderner Flächen hat sich zü-
gig reduziert (Atisreal GmbH, Office Market Report 2008).

Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

Ziele des Unternehmens

Ziel der POLIS ist die dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes. Aus der aktiven Bewirtschaftung und der laufenden Entwicklung eines qualitativ hochwertigen, innerstädtischen Büroimmobilienportfolios soll eine stabile und attraktive Rendite erwirtschaftet werden. Dabei sollen mittelfristig die folgenden finanzwirtschaftlichen Ziele erreicht werden:

- Gesamtrendite der POLIS von 8 % p. a. durch eine
- Dividendenrendite von 3 % p. a. und den
- Anstieg des Nettovermögenswertes von 5 % p. a.

Die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles soll durch die Portfoliostruktur und einen moderaten Fremdkapitalanteil sichergestellt werden.

Unternehmensinternes Steuerungssystem

Steuerungssystem

Wir steuern die POLIS Immobilien AG nach wertorientierten Ansätzen, um den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern und für die Aktionäre der Gesellschaft eine kapitalmarktgerechte Rendite zu erwirtschaften, die dem Risikoprofil der Gesellschaft entspricht.

Das Steuerungssystem stellt einen integrierten Prozess zwischen Asset- und Portfoliomanagement einerseits und Finanzen und Controlling andererseits dar. Vor jeder Kaufentscheidung setzt das Management ein für die eigenen Zwecke entwickeltes Programm zur Ermittlung des **Nettoerwartetes** einer Investition als maximalen Kaufpreis unter Einbeziehung aller erwarteten Erträge und Aufwendungen sowie Veräußerungsgewinne ein. Dabei berücksichtigen wir die geplanten Modernisierungsmaßnahmen und Mietentwicklungen über einen mehrjährigen Planungshorizont. Die Kaufpreise werden durch Wertgutachten eines unabhängigen Gutachters überprüft. Neben der Verkehrswertfeststellung trifft der externe Grundstückssachverständige auch Aussagen zur qualitativen Einordnung des neuen Anlageobjektes (zum Bewertungsansatz von Feri siehe Abschnitt »Informationen zur Immobilienbewertung« im Konzernanhang). Bei Bauprojekten überwachen wir den Baufortschritt und die Kostenentwicklung durch erfahrene eigene Spezialisten. Die beim Kauf verwendeten Prognosen fließen in unseren Geschäftsplan ein und stellen die Basis für die Erfolgsrechnung der Objekte dar. In regelmäßigen Abständen stellt das Management die prognostizierten Wertansätze im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleiches den tatsächlich erzielten Ergebnissen gegenüber. Abweichungen führen zur Erarbeitung von Handlungsalternativen, die im Rahmen des Vermietungsgeschäftes oder der Portfoliooptimierung umgesetzt werden.

Steuerungskennzahlen

Ferner ermitteln wir den **internen Zinsfuß** (IRR) einer möglichen Investition und vergleichen diesen mit einem dem Risiko entsprechenden Mindestzins.

Als bestandshaltende Immobilien AG verwendet POLIS ergänzend ein Net-Asset-Value-Modell (Nettovermögenswert) in der Steuerung des Unternehmens und zur Verbesserung der Transparenz. Der NAV stellt die Summe der Immobilienwerte und sonstiger Aktiva abzüglich der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva der Gesellschaft dar (siehe Vermögenslage).

Strategie des Unternehmens

Seit Gründung der POLIS haben wir uns an den Anforderungen des Kapitalmarktes orientiert. Die langfristige Schaffung von Werten mit hoher Transparenz haben wir immer als Leitmotiv unserer Unternehmensführung verstanden und unsere fokussierte Strategie von Beginn an eingehalten:

- *Fokussierung:* Fokussierung auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den 20 bedeutendsten deutschen Bürostandorten. Dabei richten wir uns u. a. nach dem »Städte-Ranking« des Researchunternehmens BulwienGesa AG, das in A- und B-Städte unterscheidet.
- *Core bis Value Added:* Wir kaufen sowohl komplett vermietete Objekte mit moderner Ausstattung oder allenfalls geringfügigem Optimierungspotenzial, die einen gesicherten Cashflow erwirtschaften (»Core«), als auch Immobilien mit Leerstand oder Modernisierungsbedarf, die ein konkretes Wertsteigerungspotenzial aufweisen (»Value Added«). Der Anteil der Core-Objekte als Basis für einen laufenden und stabilen Cashflow soll dabei rd. 75 % betragen. Durch die höhere Wertschöpfung im übrigen Anteil des Portfolios soll die Rendite des Gesamtportfolios gesteigert werden.
- *Ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil:* Durch eine laufende Evaluierung und Steuerung der Portfoliozusammensetzung zwischen »Core« und »Value Added« und einer Limitierung des Fremdkapitalanteils auf nicht mehr als 60 % der Verkehrswerte soll die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles sichergestellt werden.
- *Sicherung der Mieterträge durch eine »Multi-Tenant-Strategie«:* Wir verfolgen eine Multi-Tenant-Strategie im Gegensatz zur Single-Tenant-Strategie, d. h. unser Geschäftsmodell ist in erster Linie auf Büroobjekte mit mehreren Mietern im Gegensatz zu einem einzigen Mieter gerichtet. Dadurch wird in der Regel das Risiko von Mietausfällen und des Auslaufens einzelner Mietverträge sowie die Abhängigkeit von der Entwicklung bestimmter Branchen erheblich verringert.
- *Fungible Objektgrößen:* Wir investieren in Immobilien mit Verkehrswerten von etwa EUR 5–25 Mio.
- *Moderates Buy-and-Sell-Konzept:* Erzielte Wertschöpfung soll durch vereinzelte Verkäufe auch realisiert werden, um entweder das Ausschüttungspotenzial zu erhöhen oder das Kapital in neue chancenreiche Immobilien zu investieren.
- *Aktives Asset-Management und Mieterorientierung:* Konsequentes Verfolgen von Werterhöhungsstrategien und Ausrichtung aller Prozesse an den Wünschen der Mieter gehören zu den Grundprinzipien unserer Tätigkeit.
- *Kapitalmarktorientierung:* Transparenz über das Geschäftsmodell und die Immobiliendaten und die Orientierung an den EPRA-Standards sind für uns Selbstverständnis und die Basis einer guten Investor Relations.
- *Ausbau des Immobilienportfolios:* Wir planen, unseren Bestand an Büroimmobilien unter Beibehaltung der bisherigen Fokussierung und der hohen Qualitätsanforderungen weiter auszubauen. Wir gehen davon aus, dass sich durch die Vergrößerung des Immobilienportfolios Skaleneffekte erzielen lassen, die zu einer Steigerung der Profitabilität der Gesellschaft beitragen.
- *Erreichen des Status als REIT-AG:* Mit dem klaren Fokus ist POLIS weiterhin prädestiniert, ein REIT zu werden. Allerdings ergeben sich aus dem REIT-Gesetz derzeit noch Risiken hinsichtlich der dauerhaften Aufrechterhaltung des REIT-Status und der Absicherung der Investitionen, die mit der Umwandlung in einen REIT verbunden sind. Es ist weiterhin das Ziel der POLIS, den REIT-Status zu erreichen, sobald derartige Risiken kontrolliert werden können. Der Vorstand nimmt an der Diskussion über die Reform des REIT-Gesetzes aktiv teil, um derartige Risiken abzubauen oder zu mindern.

Wettbewerbsposition

Marktumfeld

Der Büroimmobilienmarkt in Deutschland umfasst etwa 290 Mio. m² Bürofläche, die laut Maklerstudien mit rd. EUR 500 Mrd. zu bewerten sind. Rund 40 % der Büroflächen entfallen dabei auf die 20 bedeutendsten Bürostandorte, auf die sich POLIS konzentriert. Die Eigentümerstruktur dieses Marktes ist stark fragmentiert. Nur ein geringer Anteil des Gesamtvolumens der Bürofläche in Deutschland befindet sich im Eigentum börsennotierter Immobiliengesellschaften oder Fondsgesellschaften, ein im internationalen Vergleich verhältnismäßig hoher Anteil weiterhin im Besitz von Unternehmen oder nicht institutioneller Investoren. Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien bleibt groß und für spezialisierte Immobiliengesellschaften weiter ausbaufähig.

POLIS-Positionierung

In diesem großen Marktumfeld verstehen wir uns als Spezialist für die Modernisierung und das aktive Management von Büroimmobilien in einem sehr auf die Lage und die Objektgrößen und -qualitäten fokussierten Segment. Unsere Immobilien sind häufig für Privatinvestoren zu groß, für große institutionelle Immobilieneigentümer oder geschlossene Immobilienfonds sind sie jedoch recht klein. Aus dieser Spezialisierung entsteht ein Wettbewerbsvorteil für POLIS. Mit diesem Konzept hat POLIS ein Alleinstellungsmerkmal unter den börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen.

Überblick über den Geschäftsverlauf

Wesentliche Ereignisse

Erfolgreicher Börsengang

Im Geschäftsjahr 2007 haben wir die Weichen für ein robustes und profitables Wachstum gestellt. Im Rahmen einer Erstemission (IPO) im März 2007 wurden eine Kapitalerhöhung durchgeführt und die Aktien der POLIS in den Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse eingeführt. Die erfolgreiche Transaktion war mehrfach überzeichnet, die Mehrzuteilungsoption (»Greenshoe Option«) wurde in vollem Umfang ausgeübt. Mit dem IPO erhöhte sich das Eigenkapital um insgesamt rd. EUR 82 Mio. (nach Abzug der Emissionskosten). Durch den Börsengang haben wir Zugang zu einem breiten Kreis möglicher Kapitalgeber gewonnen und die Finanzkraft der Gesellschaft deutlich erhöht.

Asset-Management-Team von Bouwfonds übernommen und weiter ausgebaut

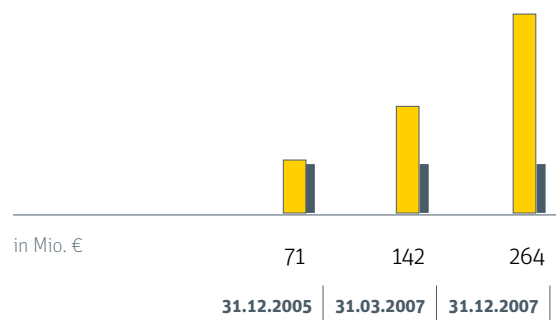
Durch die einvernehmliche Aufhebung des Asset-Management-Vertrages mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH zum 30. Juni 2007 haben wir das wichtige strategische Ziel der organisatorischen Eigenständigkeit erreicht. Im Zuge dieser Veränderung haben wir das aus zehn Personen bestehende Asset-Management-Team von Bouwfonds, das bislang unseren Immobilienbestand betreut hat, übernommen und in der zweiten Jahreshälfte weiter ausgebaut. Wir sind heute in der Lage, von der Akquisition über das Asset- und Property-Management bis hin zur Bestandsentwicklung alle notwendigen Management- und Steuerungsfunktionen eigenständig zu erbringen. Für die Aufhebung des Asset-Management-Vertrages haben wir eine Abfindung in Höhe von rd. EUR 1,2 Mio. gezahlt, die alle Vergütungsbestandteile für die von Bouwfonds erbrachten Leistungen, darunter der als erfolgsbezogene Vergütung vereinbarte Aktienoptionsplan, abdeckt. Ergebnisse dieser Maßnahme sind bereits jetzt positive Effekte auf die operative Steuerung und die Kostenentwicklung der Gesellschaft.

Qualifizierte Mitarbeiter

Unsere Unternehmensziele können wir nur mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitern erreichen. Flache Hierarchien und offene Kommunikation schaffen die Voraussetzungen für Eigeninitiative, Vertrauen und Leistung. Die Mitarbeiteranzahl hat sich bis zum Jahresende auf 19 erhöht, davon sieben mit abgeschlossenem Hochschulstudium, die meisten anderen mit einer qualifizierten Berufsausbildung und viele mit berufsspezifischen oder akademischen Zusatzqualifikationen. Ein hoher Anteil der Mitarbeiter hat variable Vergütungsbestandteile, deren Höhe am Unternehmenserfolg und dem persönlichen Beitrag hierzu gemessen wird.

Entwicklung des Immobilienportfolios

Entwicklung Verkehrswerte



Deutliches Wachstum auf EUR 264 Mio.

Im Geschäftsjahr 2007 haben wir 18 Büroimmobilien mit einem Investitionsvolumen von EUR 131 Mio. erworben und damit unser Portfolio gegenüber dem Vorjahr auf 32 Immobilien mit einem Volumen von EUR 264 Mio. mehr als verdoppelt. Zusammen haben die erworbenen Gebäude eine Mietfläche von rd. 67.300 m². Die vermietbare Fläche des gesamten Portfolios beträgt zum Jahresende rd. 119.700 m² (i. Vj. 52.400 m²).

Neue Standorte

Wir haben im Laufe des Jahres erstmals Investitionen in den Standorten Köln, München, Mainz, Mannheim und Kassel getätigt und unser Portfolio in Stuttgart, Düsseldorf und Hamburg ausgebaut.

Volumen von EUR 350 Mio. angestrebt

Wir sind damit auf gutem Weg, unser Ziel zu erreichen, das Volumen der Anlageimmobilien auf EUR 350 Mio. auszubauen. Dabei werden wir auf unsere hohen Lage-, Objekt- und Renditeanforderungen nicht verzichten.

Detaillierter Portfolioüberblick

Ein ausführlicher und detaillierter Überblick über das Portfolio mit den wesentlichen Einzelangaben zu jedem Gebäude und dessen Bewertung ist im Internet (www.polisag.de) und im Portfolioüberblick auf Seite 16 des Geschäftsberichtes veröffentlicht.

Entwicklung des Vermietungsgeschäftes

Das Vermietungsgeschäft ist wichtiger Kernbereich und Grundlage unserer erfolgreichen Immobilienbewirtschaftung. So ist neben der optimalen Betreuung der Mieter die nachhaltige und zeitnahe Neuvermietung der freien Mietflächen von entscheidender Bedeutung.

2007 konnten wir von der steigenden Nachfrage nach Büroräumen mit guter Ausstattung profitieren und unseren Vermietungsumsatz sowie die Anzahl unserer Mieter deutlich steigern. In unserem Portfolio betreuen wir nun rd. 200 Mieter aus verschiedenen Branchen deutschlandweit. Wir haben für eine Gesamtfläche von rd. 16.900 m² Mietverträge abgeschlossen. Davon waren rd. 12.900 m² Neuabschlüsse und rd. 4.000 m² Vertragsverlängerungen. Die Vermietungsleistung beträgt nahezu das Fünffache gegenüber dem Volumen von 2006 (3.450 m²).

Bereinigt um die Neuinvestitionen im Jahr 2007 ist der Vermietungsgrad der Bestandsimmobilien vom 31. Dezember 2006 von 80 % auf 84 % zum 31. Dezember 2007 gestiegen. Dabei sind Mietverträge über insgesamt rd. 3.000 m² (rd. 6 % der Mietfläche per 31. Dezember 2006), die bereits in 2007 abgeschlossen wurden, deren Mietbeginn aber erst in 2008 liegt, nicht berücksichtigt.

Die im Jahr 2007 erworbenen Objekte weisen per 31. Dezember 2007 einen Vermietungsgrad von 76 % auf, so dass sich für das jetzige Gesamtportfolio eine Vermietungsquote von 79 % errechnet.

Standortbezogene Darstellung des Geschäftsverlaufes

Sieben Objekte mit einem Anteil von 15 % an der Fläche und 9 % am Immobilienwert liegen in B-Städten. In der nachfolgenden Darstellung werden daher die Entwicklungen in den A-Städten einzeln dargestellt, während die B-Städte zusammengefasst werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Vermietungssituation nach Standorten untergliedert:

Standorte	31.12.2006		31.12.2007	
	Mietfläche m ²	Vermietungsgrad %	Mietfläche m ²	Vermietungsgrad %
Berlin	8.600	88 %	8.600	98 %
Dortmund	2.700	60 %	2.700	69 %
Düsseldorf	21.800	86 %	26.700	81 %
Frankfurt am Main	3.500	100 %	3.500	100 %
Hamburg	4.900	53 %	11.400	52 %
Hannover	6.100	54 %	6.300	77 %
Kassel	-	-	2.200	95 %
Köln	-	-	20.300	59 %
Mainz	-	-	4.600	87 %
Mannheim	-	-	2.000	69 %
München	-	-	3.200	74 %
Stuttgart	4.800	92 %	28.200	96 %
	52.400	80 %	119.700	79 %

Die Leerstandsquoten konnten auch im Geschäftsjahr 2007 weiter gesenkt werden. Insbesondere in Berlin (von 12 % auf 2 %), Dortmund (von 40 % auf 31 %) und Hannover (von 46 % auf 23 %) wurden gute Erfolge erzielt. Dabei bleiben bereits abge-

schlossene Mietverträge, deren Mietbeginn erst in 2008 liegt, über 550 m² in Hannover und über 2.850 m² in Düsseldorf, unberücksichtigt.

Mieterträge im Überblick

Aufgegliedert nach den einzelnen Objekten in den A-Standorten zeigt die nachfolgende Tabelle, dass in den Jahren 2005 bis 2007

sehr gute Erfolge bei der Erhöhung der Mieteinnahmen in den einzelnen Objekten erzielt werden konnten:

TEUR	2005	2006	2007
Luisenstraße 46	455	494	553
Potsdamer Straße 58	388	525	818
Berlin	843	1.019	1.371
Berliner Allee 42	-	-	28
Berliner Allee 44	530	558	563
Berliner Allee 48	-	66	277
Immermannstraße 11	-	-	16
Kasernenstraße 1	-	-	695
Steinstraße 11	466	513	519
Steinstraße 20	-	202	339
Steinstraße 27	507	503	540
Düsseldorf	1.503	1.842	2.977
Gutleutstraße 26	937	972	972
Frankfurt am Main	937	972	972
Domstr. 10/Schauenburger Straße 15 + 21	-	-	227
Ludwig-Erhard-Straße 14	-	111	443
Hamburg	-	111	670
Ebertplatz 1	-	-	246
Gustav-Heinemann-Ufer 54	-	-	145
Hansaring 20	-	-	38
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	-	-	0
Köln	-	-	429
Lessingstraße 14	-	-	10
München	-	-	10
Böblinger Straße 8	-	-	29
Arminstraße 15	-	-	7
Torstraße 15	-	-	981
Tübinger Straße 31 + 33	-	-	555
Quartier Büchsenstraße	-	-	951
Stuttgart	-	-	2.523
Summe »A-Städte«	-	-	8.952
Sonstige Objekte	-	-	857
Veräußerte Objekte	2.134	422	0
Abgrenzung von mietfreien Zeiten	70	-51	-21
Summe	5.487	4.315	9.788

Berlin

Das Portfolio in Berlin ist konstant geblieben. Die Vermietungsstände der beiden Objekte Potsdamer Straße 58 und Luisenstraße 46 konnten weiter erhöht werden. Es steht lediglich eine kleinere Ladenfläche leer. In der 2. Etage der Potsdamer Straße hat POLIS am 1. Juli 2007 ihr eigenes Büro bezogen. Die gute Entwicklung wird auch durch die Bewertungsergebnisse der Feri Rating & Research AG (»Feri«) bestätigt.

Düsseldorf

Der Standort konnte durch Zukäufe in der Berliner Allee 42 und der Immermannstraße 11 weiter gestärkt werden. Schwerpunkt im Jahr 2007 war die Modernisierung und Aufstockung der Steinstraße 20. Durch die Neupositionierung des Gebäudes konnten bereits vor Fertigstellung insgesamt 2.800 m² vermietet werden. Lediglich eine Ladenfläche und ein Obergeschoss sind noch zu vermieten. Erste fertig gestellte Flächen sind bereits an den Mieter übergeben. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das Frühjahr 2008 vorgesehen. Die Baukosten von voraussichtlich EUR 5,6 Mio. sind bereits jetzt vollständig durch die von Feri bestätigte Wertsteigerung gedeckt.

Unsere Investitionen in Düsseldorf haben sich auch insgesamt positiv entwickelt. Die Wertsteigerungen von insgesamt EUR 3,1 Mio. teilen sich in rd. EUR 1,4 Mio. für das »alte« Portfolio und EUR 1,7 Mio. für die Zukäufe im Jahr 2007 auf. Dabei entfällt ein wesentlicher Teil der Wertgewinne auf die Berliner Allee 42 und ist dort auf einen Zuwachs an vermietbarer Fläche zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2008 wird die Hauptaufgabe in der Fertigstellung der Steinstraße 20 und der behutsamen Modernisierung weiterer Gebäude zur Erhöhung der Vermietungsstände bestehen. In der Steinstraße 11 stehen mehrere Nachvermietungen an.

Frankfurt am Main

Das Gebäude Gutleutstraße 26 am Rande des Bankenviertels ist vollständig an die Dresdner Bank AG vermietet. Der Mietvertrag wurde im vergangenen Jahr über die bisherige Festmietlaufzeit hinaus verlängert. Wir werden in 2008 insgesamt rd. TEUR 450 in die Verbesserung des Gebäudes investieren. Die Verlängerung des Mietvertrages und die verbesserte Marktsituation in Frankfurt haben nach den Abwertungen der Vergangenheit nun zu einem Anstieg des Verkehrswertes um TEUR 990 geführt.

Hamburg

In dem Gebäude Ludwig-Erhard-Straße 14 konnten wir die Vermietungsziele im vergangenen Jahr nicht erreichen. Nach dem Bilanzstichtag wurde ein Mietvertrag über das 6. OG abgeschlossen, so dass nur noch zweieinhalb Geschosse zu vermieten sind. Der Standort Hamburg wurde im Jahr 2007 durch das Gebäude Domstraße 10 ergänzt. Hier wird z. Zt. eine Erweiterung des Gebäudes geprüft. Erst danach geht das Objekt mit einem Vermietungsstand von z. Zt. 51 % in die Vermarktungsphase. Die Marktwerte beider Gebäude sind daher annähernd konstant geblieben.

Köln

Köln ist mit fünf Objekten und einem Volumen von rd. EUR 40 Mio. drittgrößter POLIS-Standort. Am Konrad-Adenauer-Ufer werden wir das gesamte Gebäude nachhaltig modernisieren und voraussichtlich erweitern. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor, wir rechnen aber mit einer Fertigstellung im ersten Quartal 2009. Wesentliche Vermietungsaufgaben stellen sich noch am Gustav-Heinemann-Ufer und im Hansaring. Mit insgesamt rd. 10.000 m² zu vermietender Fläche wird der Schwerpunkt unserer Vermietungstätigkeit im nächsten Jahr in Köln liegen. Feri hat die Investitionen in den Kölner Standort mit guten Bewertungen (Bewertungsgewinn EUR 2,5 Mio.) bestätigt.

In 2007 haben wir zusätzlich die Weyerstraße 79–83 erworben, deren Besitz aber frühestens am 1. April 2008 übergehen wird. Die Büroflächen in den Obergeschossen sind vollständig und langfristig vermietet. Mit der Vermietung der Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss haben wir bereits begonnen.

München

In München sind wir seit dem 15. Dezember 2007 mit der Lesingstraße 14 vertreten. Das Gebäude hat einen Vermietungsstand von 74 %. Nach der Modernisierung der freien Flächen und einigen Verbesserungsmaßnahmen an Gebäude und Fassade sollten wir hier im Jahr 2008 die Vollvermietung erreichen können. Feri hat die Höhe der Investition durch einen leichten Bewertungsgewinn bestätigt (TEUR 88).

Stuttgart

Auch der Standort Stuttgart wurde im Geschäftsjahr 2007 erheblich erweitert. Mit dem »Quartier Büchsenstraße« haben wir in der Innenstadt einen gesamten Straßenblock, bestehend aus fünf Einzelgebäuden, erworben. Das Quartier, das zusammen die größte Einzelinvestition der POLIS darstellt, ist bis ins Jahr 2009 vermietet und bietet danach verschiedene Optionen: kleinteilige Vermietung oder Vermietung an Großnutzer, Vermietung des Bestandes oder Modernisierung und möglicherweise Erweiterung von Flächen.

In dem Gebäude Torstraße konnten wir mit der Barmer Ersatzkasse für 2009 einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 12 Jahren über rd. 4.700 m² abschließen. Damit ist die bestehende Lücke durch den Auszug des Bankhauses Ellwanger & Geiger (Vertragsende 31. Dezember 2008) bereits jetzt geschlossen. Mit einem Vermietungsstand von 96 % besteht in unseren Stuttgarter Gebäuden praktisch Vollvermietung. Im Jahr 2008 laufen keine wesentlichen Mietverträge aus. Durch Wertzuwächse von insgesamt rd. EUR 0,6 Mio. wurde die Höhe unserer Investitionen in Stuttgart von Feri bestätigt.

B-Städte

Neben den bestehenden zwei Gebäuden in Hannover (Besitzübergang 31. Dezember 2006) haben wir nun erstmals Objekte an den Standorten Dortmund (1 Gebäude), Kassel (1), Mainz (2) und Mannheim (1) erworben. In Hannover konnten wir für das Modernisierungsobjekt Landschaftstraße 2 mehrere Mietverträge über rd. 2.100 m² abschließen. Einige Flächen sind nach der Modernisierung bereits an den Mieter übergeben. Die Fertigstellung wird im zweiten Quartal 2008 erfolgen. Auch in Dortmund konnten wir Vermietungserfolge erzielen. Der Vermietungsstand insgesamt beläuft sich auf 69 %. Die externe Bewertung hat zu Wertzuwächsen von insgesamt rd. EUR 1,2 Mio. geführt.

In einem Portfolioankauf von insgesamt acht Gebäuden haben wir u. a. zwei Gebäude in Essen und Duisburg für zusammen rd. EUR 3,1 Mio. erworben, welche die POLIS-Ankaufskriterien nicht erfüllen. Diese sollen im Jahr 2008 verkauft werden und werden daher in allen Darstellungen unseres Portfolios nicht mit einbezogen.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Das Ergebnis des Jahres 2007 war durch das starke Wachstum des Unternehmens und die Eingliederung der Asset-Management-Funktionen geprägt. Das Portfolio erreichte ein Volumen von EUR 264 Mio., die Mitarbeiterzahl ist auf 19 gewachsen. Die Mieterträge konnten um mehr als das Doppelte auf TEUR 9.788 gesteigert werden (+127 %), das Ergebnis vor Steuern erreichte mit TEUR 10.662 (i. Vj. TEUR 876) eine neue Größenordnung (+1.117 %).

Zum Zeitpunkt des Börsenganges hatten wir uns zum Ziel gesetzt, das Volumen der Anlageimmobilien auf EUR 350 Mio. auszubauen. Es ist uns gelungen, die gesetzten Meilensteine für das Portfoliowachstum zu erreichen. Im Vermietungsgeschäft konnten wir beachtliche Erfolge in der Gewinnung von neuen Mietern und in der Steigerung des Vermietungsumsatzes erzielen.

Insgesamt verlief die Geschäftsentwicklung 2007 aus Sicht des Vorstandes außerordentlich positiv.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

TEUR	2007	2006	Veränderung
Mieterträge	9.788	4.315	127 %
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	8.524	3.236	163 %
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	8.772	-339	2.688 %
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	13.346	2.576	418 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.662	876	1.117 %
Konzernüberschuss	9.043	479	1.788 %

Deutliche Ergebnisverbesserung

Die **Mieterträge** haben sich infolge der Portfoliovergrößerung im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 9.788 mehr als verdoppelt (i. Vj. TEUR 4.315). Dementsprechend ist auch der Bewirtschaftungsaufwand angestiegen, während der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand gesunken ist. Dabei ist zu beachten, dass TEUR 6.467 als Modernisierungsinvestitionen in den Zugängen enthalten sind, da sie wegen der durch sie verursachten Werterhöhungen der Immobilien aktiviert werden konnten.

Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung für das Geschäftsjahr 2007 hat sich ebenfalls deutlich auf TEUR 8.524 (i. Vj. TEUR 3.236) verbessert.

Während im Vorjahr im Saldo noch ein leicht negatives Bewertungsergebnis zu verzeichnen war (TEUR -339), ergibt sich für das Geschäftsjahr 2007 ein deutlicher Bewertungsgewinn i. H. v. TEUR 8.772. Dieser setzt sich aus einem Bewertungsgewinn i. H. v. TEUR 3.141 für das bereits am 31. Dezember 2006 vorhandene Portfolio und TEUR 5.631 für die in 2007 erworbenen Gebäude zusammen. Der Verwaltungsaufwand ist aufgrund der einmaligen Kosten der Auflösung des Asset-Management-Vertrages mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH und der Integration und des Ausbaus des übernommenen Asset-Management-Teams auf TEUR 3.552 (i. Vj. TEUR 822) angewachsen.

Das EBIT (Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern) hat sich daher gegenüber dem Vorjahr verfünffacht (TEUR 13.346; i. Vj. TEUR 2.576). Aufgrund des Mittelzuflusses aus dem Börsengang ist das durchschnittliche Finanzierungsvolumen im Geschäftsjahr nicht im gleichen Maße wie das Portfolio gewachsen. Das negative Finanzergebnis hat sich lediglich um rd. TEUR 800 ausgeweitet.

Der latente Steueraufwand (TEUR 1.613) beruht im Wesentlichen auf dem Ergebnis aus Neubewertung. Die tatsächliche Ertragsteuerbelastung ist dagegen voraussichtlich null, da die Gebäudeabschreibungen und die steuerlich abzugsfähigen Kosten des Börsenganges zu einem negativen steuerlichen Ergebnis führen werden.

Der Konzernabschluss weist einen **Konzernüberschuss** in Höhe von TEUR 9.043 (i. Vj. TEUR 479) aus.

Finanzlage

Zusätzliches Eigenkapital durch Börsengang

Durch den Börsengang und die damit verbundenen zwei Barkapitalerhöhungen konnte POLIS ihr Eigenkapital um rd. EUR 82 Mio. erhöhen.

In Vorbereitung des Börsenganges wurde der Nennwert der Aktie von EUR 1,00 auf EUR 10,00 umgestellt. Nach der anschließenden Kapitalerhöhung beträgt die Anzahl der Aktien 11.051.000. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2007 beträgt TEUR 151.939.

Loan-to-Value-Ratio konstant

Die »Loan-to-Value-Ratio« (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum bilanzierten Verkehrswert der Immobilien) zum 31. Dezember 2007 ist annähernd konstant geblieben und beträgt 39,1 % (i. Vj. 38,6 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum Jahresende kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10.480 bestanden haben, deren Bezahlung über eine Kreditaufnahme Anfang des Jahres zu einem Anstieg dieses Verhältnisses führen wird. Die Zielmarke einer Loan-to-Value-Ratio von 60 % soll nach weiteren Investitionen erreicht werden.

Der Konzern verfügte am Jahresende über liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.821. Durch das konzernweite Liquiditätsmanagement wird der Liquiditätsbestand bei gleichzeitig bestehenden Kreditlinien weiterhin minimiert, um die Zinsbelastung zu optimieren.

Es bestehen verfügbare, nicht ausgenutzte Kreditlinien für langfristige Finanzierungen über TEUR 37.410.

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

	2007	2006	Veränderung
TEUR			
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.690	2.753	107 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-140.770	-33.770	317 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	136.026	30.707	343 %
Bankguthaben am Ende der Periode	1.821	875	108 %

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Aus laufender Geschäftstätigkeit erzielte POLIS wie in den Vorjahren einen deutlich positiven Cashflow in Höhe von TEUR 5.690 (i. Vj. TEUR 2.753). Die Erhöhung um 107 % resultiert aus dem starken Portfoliowachstum und der entsprechenden Erhöhung der Mieterträge.

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit in 2007 in Höhe von TEUR -140.770 (i. Vj. TEUR -33.770) dokumentiert das starke Wachstum der Gesellschaft und die damit verbundenen Auszahlungen für den Erwerb der neuen Anlageimmobilien. Im Einzelnen verweisen wir auf die Erläuterungen im Abschnitt »Entwicklung des Immobilienportfolios« (siehe Seite 37).

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der deutlich positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 136.026 (i. Vj. TEUR 30.707) ist vor allem auf die Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsenganges (TEUR 81.193) und auf mittel- und langfristige Kreditaufnahmen im Zuge der Portfolioausweitung zurückzuführen.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

	2007	2006	Veränderung
TEUR			
Langfristiges Vermögen	248.621	121.786	104 %
Kurzfristiges Vermögen	23.403	2.595	802 %
Eigenkapital	151.939	61.384	148 %
Bilanzsumme	272.024	124.381	119 %
Eigenkapitalquote	55,9 %	49,4 %	13 %
Loan-to-Value-Ratio	39,1 %	38,6 %	1 %

Die **Bilanzsumme** hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 272 Mio. (i. Vj. EUR 124 Mio.) erhöht. Die langfristigen Vermögenswerte machen 91 % der Bilanzsumme aus. Lediglich 9 % sind kurzfristig. Die Bilanzstruktur ist insgesamt geprägt von den Anlageimmobilien, die inklusive der Immobilien, die unter »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« ausgewiesen werden, mit einem Volumen von rd. EUR 264 Mio. einen Anteil von rd. 97 % an der Bilanzsumme haben.

Investitionen in Anlageimmobilien

Das Portfolio der POLIS konnte in 2007 erfolgreich um 18 Immobilien mit Anschaffungskosten i. H. v. EUR 131 Mio. erweitert werden. Die bilanzierten Verkehrswerte der neu erworbenen Objekte im IFRS-Konzernabschluss betragen EUR 136 Mio., so dass mit ihnen bereits in 2007 Bewertungsgewinne erzielt werden konnten.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden darüber hinaus Investitionen für den Ausbau und die Erweiterung der Modernisierungsobjekte Steinstraße 20 in Düsseldorf (TEUR 4.503) und Landschaftstraße 2 in Hannover (TEUR 1.493) vorgenommen.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2007 erfolgte wie im Vorjahr durch die Feri Rating & Research AG. Als Ergebnis liegen die gutachterlichen Verkehrswerte, ein Objektrating und ein zusammenfassendes Portfoliorating vor. Die hohe Qualität des Portfolios wurde erneut durch das Portfoliorating »A« (»sehr gut«) bestätigt.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien nach IAS 40 betrug zum Jahresende insgesamt TEUR 246.248 (i. Vj. TEUR 118.881). Drei Immobilien mit einem Verkehrswert von TEUR 17.990 werden als »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« ausgewiesen.

Die bilanzierten Verkehrswerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang, das Feri Rating wird in der Portfolioübersicht im Internet und im Geschäftsbericht auf Seite 16 veröffentlicht.

Net Asset Value

Der Nettovermögenswert (Net Asset Value) der POLIS errechnet sich wie folgt:

TEUR	
Buchwerte der Immobilien	264.238
Buchwerte der Beteiligungen	1.035
Sonstige Aktiva abzüglich sonstiger Passiva	-9.628
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-103.223
Net Asset Value	152.422
Latente Steuern	-483
Net Net Asset Value	151.939

Bei den vorhandenen 11.051.000 Aktien errechnet sich zum 31. Dezember 2007 ein Net Asset Value je Aktie in Höhe von EUR 13,79.

Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, errechnet sich der sog. Net Net Asset Value. Dieser beträgt zum 31. Dezember 2007 EUR 13,75 je Aktie.

Abschließende Betrachtung

zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertragslage der POLIS hat durch den Börsengang und das anschließende Portfoliowachstum gegenüber den Vorjahren ein neues Niveau erreicht. Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung ist durch das Wachstum deutlich gestiegen und wird weiter das Fundament der Erträge bilden. Das gute Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien spiegelt die positiven Marktänderungen der letzten Zeit und die guten Akquisitionserfolge des letzten Jahres wider. Die Vermögens- und Finanzlage hat sich durch den Mittelzufluss des Börsenganges und den Portfolioausbau in der zweiten Jahreshälfte weiter verbessert. Die solide Bilanzstruktur zeigt sich in der geringen »Loan-to-Value-Ratio«, die gleichzeitig den hohen Investitionsspielraum für das Jahr 2008 aufzeigt.

Corporate Governance und Vergütungsbericht

POLIS identifiziert sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex sollen die in Deutschland geltenden Regeln für Unternehmensleitung und -überwachung für nationale wie internationale Investoren transparent gemacht werden, um so das Vertrauen in die Unternehmensführung deutscher Gesellschaften zu stärken.

POLIS identifiziert sich mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, der im Jahre 2002 erlassen und zuletzt am 14. Juni 2007 erweitert wurde. Corporate Governance betrachten wir als verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Führung und Kontrolle. Wir verpflichten uns zu ethischem, transparentem und verantwortungsvollem Handeln gegenüber Aktionären, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit.

Im Februar 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. POLIS entspricht 2007 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates ist auf der Internetseite der POLIS unter www.polisag.de veröffentlicht.

Enge Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

POLIS unterliegt als deutsche Aktiengesellschaft dem deutschen Aktienrecht und verfügt daher über eine zweigeteilte Führungs- und Kontrollstruktur, die einen Vorstand und einen Aufsichtsrat umfasst.

Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus zwei Mitgliedern. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet ist, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden.

Der Vorstand ist ferner verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens vierteljährlich, über den Gang der Geschäfte, insbesondere den Umsatz und die Lage der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen, sowie in der letzten Aufsichtsratssitzung eines Geschäftsjahres über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung zu berichten und ein Budget für das folgende Geschäftsjahr sowie eine Mittelfristplanung zur Beschlussfassung vorzulegen. Zudem ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat so rechtzeitig über Geschäfte zu berichten, die für die Profitabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein können, dass der Aufsichtsrat vor der Vornahme der Geschäfte Gelegenheit hat, dazu Stellung zu nehmen. Bei wichtigen Anlässen ist der Vorstand verpflichtet, an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates zu berichten.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung der Gesellschaft sowie den §§ 95, 96 Aktiengesetz (AktG) aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat bestimmt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und einen Personalausschuss gebildet.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstandes und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzurufen. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Nach deutschem Aktienrecht ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt. Die Geschäftsordnung für den Vorstand schreibt jedoch vor, dass der Vorstand für bestimmte Geschäfte der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf.

Der Aufsichtsrat behandelt die Quartals- und Halbjahresberichte und billigt den Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG und des Konzerns unter Berücksichtigung der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers. Er überwacht die Einhaltung der Rechtsvorschriften, behördlichen Regelungen und der unternehmensinternen Richtlinien durch das Unternehmen.

Treue- und Sorgfaltspflichten

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Der Vorstand muss zudem das Recht der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen.

Directors' Dealings

Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der POLIS oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente offen zu legen, soweit der Wert der von dem Mitglied und ihm nahe stehende Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Transaktionen von EUR 5.000 erreicht oder übersteigt.

Nach Kenntnis der Gesellschaft stellt sich der Aktienbestand des Kreises des Vorstandes und Aufsichtsrates wie folgt dar:

	31.12.2007	31.12.2006	
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Veränderung
Dr. Alan Cadmus	32.500	20.000	+12.500
Birgit Cadmus	16.500	16.500	-
Dr. Matthias von Bodecker	2.000	0	+2.000
Jürgen von Wendorff	3.600	0	+3.600

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates halten keine Optionen, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen.

Rechnungslegung und Abschlussprüfer

Die Rechnungslegung bei POLIS erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2005 auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS). Mit dem Abschlussprüfer, der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, haben wir auch für das Berichtsjahr vereinbart, dass der Aufsichtsratsvorsitzende über mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe während der Prüfung unverzüglich zu unterrichten ist, soweit diese nicht unverzüglich beseitigt werden. Der Abschlussprüfer soll auch über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrates wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich berichten. Außerdem hat der Abschlussprüfer den Aufsichtsrat zu informieren bzw. im Prüfungsbericht zu vermerken, wenn er bei der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die mit der vom Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG abgegebenen Entsprechenserklärung nicht vereinbar sind.

Vergütungsbericht

Der Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und beinhaltet Angaben, die nach den Erfordernissen des deutschen Handelsgesetzbuches oder der International Financial Reporting Standards Bestandteil des Konzernanhangs bzw. des Konzernlageberichtes sind.

Vergütung des Vorstandes

Die folgende Übersicht zeigt die auf die einzelnen Mitglieder des Vorstandes entfallende Vergütung für 2007.

	31.12.2007		
TEUR	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Dr. Alan Cadmus	193	67	260
Dr. Matthias von Bodecker	137	45	182
	330	112	442

Aktuelle Regelungen

Vorstand und Führungskräfte der Gesellschaft werden mit einem Fixum zzgl. einer leistungsabhängigen Tantieme vergütet. Gemäß den am 20. Dezember 2006 mit den beiden Vorständen abgeschlossenen Dienstverträgen gelten die folgenden Regelungen:

Feste Vergütung

Herr Dr. Cadmus erhält für seine Tätigkeit eine feste Tätigkeitsvergütung in Höhe von jährlich brutto TEUR 185 und Herr Dr. von Bodecker von TEUR 130. Die Gesellschaft stellt jedem Vorstandsmitglied ein Dienstfahrzeug zur Verfügung. Die Sachbezüge für Herrn Dr. Cadmus und Herrn Dr. von Bodecker betragen TEUR 8 bzw. TEUR 7.

Variable Vergütung

Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit weiterhin jeweils eine jährliche Tantieme in Höhe von bis zu 50 % der vereinbarten festen Tätigkeitsvergütung, die sich am Grad der Erreichung von Unternehmenszielvorgaben und der Erfüllung individueller Zielvorgaben orientiert, die vom Aufsichtsrat zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres festgelegt werden. Bei Nichterfüllung dieses Anspruches kann der Aufsichtsrat den Mitgliedern des Vorstandes unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses der Gesellschaft, sonstiger Erfolge der Gesellschaft, der persönlichen Verantwortung des Vorstandsmitgliedes für das Jahresergebnis und der sonstigen Erfolge der Gesellschaft sowie der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft dennoch eine in ihr pflichtgemäßes Ermessen gestellte Tantieme von maximal TEUR 30 gewähren.

Vergütung des Aufsichtsrates

(1) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält eine feste Vergütung in Höhe von EUR 10.000 pro Geschäftsjahr. Gehört ein Mitglied dem Aufsichtsrat nur ein Teil des Geschäftsjahres an, bestimmt sich die Vergütung pro rata temporis.

(2) Neben der festen Vergütung gem. Absatz (1) erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrates eine dividendenabhängige Vergütung, die höchstens 100 % der festen Vergütung nach Absatz (1) betragen darf.

(3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung, der Stellvertreter des Vorsitzenden das Anderthalbfache der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung.

(4) Jedes Mitglied eines Ausschusses des Aufsichtsrates, der mindestens einmal im Geschäftsjahr und unabhängig von einer Sitzung des Aufsichtsrates getagt hat, erhält 10 % der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung, der Vorsitzende eines Ausschusses des Aufsichtsrates, der mindestens einmal im Geschäftsjahr und unabhängig von einer Sitzung des Aufsichtsrates getagt hat, erhält 20 % der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung.

(5) Kein Mitglied des Aufsichtsrates darf mehr als das Dreifache der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung erhalten.

(6) Die Gesellschaft hat in ihrem Namen zugunsten der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

(7) Jedem Mitglied des Aufsichtsrates werden die ihm bei Wahrnehmung seines Amtes entstandenen Auslagen ersetzt.

Die Aufsichtsräte erhielten im Geschäftsjahr 2007 die nachstehend aufgeführten festen Vergütungen.

TEUR

Carl-Matthias von der Recke (Vors.)	16
Hans Fehn (Stellv. Vors.)	14
Jürgen von Wendorff	10
Klaus R. Müller	16
Michael Haupt	5
Ralf Schmechel	6
Arnoldus Brouns	10
	77

Bericht zur Übernahmesituation

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in 11.051.000 Stammaktien mit einem Nennwert von je 10,00 EUR eingeteilt. Die Möglichkeit zur Ausgabe neuer Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung ist im Konzernanhang unter Punkt 3.9 dargestellt.

Aktionärsstruktur

Durch den Börsengang im März 2007 hat sich der Aktionärskreis der POLIS deutlich erweitert. Der Anteil der durch eine »Lock-up-Frist« gebundenen Aktionäre beträgt 41 %. Die Frist läuft am 21. März 2008 ab. Der Freefloat nach der Definition der Deutschen Börse betrug am Jahresultimo 45,9 %. Die Aktionäre mit einem Anteil über 10 % sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Aktionär	Anteil
Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe	27,8 %
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin	15,1 %

Change of Control

Für den Fall einer Übernahme der Gesellschaft sehen die Dienstverträge mit den Vorständen der POLIS keine besonderen Regelungen vor. Für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes und für die Änderung der Satzung gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84, 85 AktG und §§ 133, 179 AktG.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag hat POLIS die Objekte Weyerstraße in Köln und Bugenhagenstraße in Hamburg erworben. Besitzübergang wird jeweils nicht vor dem 1. April 2008 sein.

Zur weiteren Absicherung von Zinsrisiken wurden zwei Zins-Swaps über insgesamt EUR 15 Mio. abgeschlossen.

Einzelheiten sind im Konzernanhang unter dem Gliederungspunkt 8.7 »Ereignisse nach dem Bilanzstichtag« dargestellt.

Risikobericht

Risiko- und Chancenmanagementsystem

Aus der Unternehmensstrategie leiten wir die Risikostrategie des Unternehmens zur systematischen Risikofrüherkennung ab. Über die Unternehmensziele und -strategie der POLIS berichten wir im Geschäftsbericht; diese sind vom Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat erarbeitet worden. Sie sind in der strategischen Planung umgesetzt und werden durch das Berichtswesen angemessen überwacht. In regelmäßigen Abständen stellen wir die prognostizierten Wertansätze der strategischen Planung im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleiches den tatsächlich erzielten Ergebnissen gegenüber. Abweichungen führen zur Erarbeitung von Handlungsalternativen und zur Durchführung von geeigneten Maßnahmen.

Bei der Ausgestaltung und Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems konzentrieren wir uns auf die Risiken. Die Chancen werden vom Vorstand beobachtet und wahrgenommen. Im Rahmen des Risikomanagementsystems erfolgt keine gesonderte Dokumentation der Chancen.

Wir haben ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, frühzeitig erkannt werden. Für uns stellt die strategische Unternehmensplanung einen Schwerpunkt des Risikomanagements dar. Unter Einbeziehung von operativen und finanzwirtschaftlichen Risiken erstellen wir die strategische Planung, damit potenzielle Risiken vor ihrem möglichen Eintritt bewertet werden.

Unsere Risikostrategie hat die folgenden Kernpunkte:

Aus der permanenten Beobachtung des Büroimmobilienmarktes leiten wir den selektiven Zu- und Verkauf einzelner Immobilien zur Verbesserung der Portfoliostruktur ab.

Als Bestandteil des Risikomanagements konzentrieren wir uns auf Büroimmobilien mit mehreren Mietern. Diese »Multi-Tenant-Strategie« reduziert das Mietausfallrisiko und die Wahrscheinlichkeit, dass umfassende Mietflächen zeitgleich zur Neuvermietung anstehen.

Wir investieren in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen, die die Aussicht einer lückenlosen Anschlussvermietung verbessern. Ein aktives Bestandsmanagement und die zügige und intensive Vermarktung von Leerstandsflächen reduzieren die Leerstandsrisiken weiter.

Im Zusammenhang mit dem Ausfallrisiko haben wir ein zentrales Monitoring zur Früherkennung des unerwarteten Verlustes an Mieterträgen. Das System beinhaltet die sorgfältige Bonitätsprüfung neuer Mieter und regelmäßige Überwachung der Mieterbonität, den laufenden Kontakt zu den Mietern und ein konsequentes Mahnwesen, um Mietausfälle gering zu halten. Das zentrale Monitoring zur Früherkennung von Ausfallrisiken hat keine Anzeichen für vom Ausfall bedrohte Forderungen festgestellt.

Die Einhaltung der konservativen Finanzierungsstrategie mit einem Eigenkapitalanteil von rd. 40 % reduziert den Einfluss von Zinsschwankungen. Variabel verzinsliche Kredite sollen planmäßig im Umfang von mindestens 50 % durch derivative Finanzinstrumente gegen Zinsrisiken gesichert werden.

Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist POLIS insbesondere dem Zins- und Liquiditätsrisiko ausgesetzt, das nachstehend im Allgemeinen geschildert ist. Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Darstellungen im Konzernanhang unter Punkt 8.5. Negative Entwicklungen auf den Kredit- und Kapitalmärkten können die Finanzierungsmöglichkeiten der POLIS einschränken. Risiken können sich aus einer Verknappung der Liquidität der Banken oder Fremdkapitalmärkte ergeben. Wir überwachen daher als Bestandteil der Liquiditätsplanung auch die Verfassung am Markt für Kredite und Fremdkapitalemissionen. Die Bereitschaft zur Kreditvergabe der deutschen Banken und der Zugang zum Fremdkapitalmarkt für gut kapitalisierte Unternehmen war im Geschäftsjahr 2007 trotz aktueller Entwicklungen auf dem Hypothekenmarkt in den USA vorhanden. Konkrete Verhandlungen mit mehreren Kreditinstituten zeigten, dass POLIS weiterhin über ausreichenden Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen verfügt.

Im Hinblick auf das Risiko aus dem operativen Geschäft und das Ziel, eine stabile und attraktive Rendite für die Aktionäre zu erzielen, wird POLIS eine konservative Eigenkapitalquote von 40 % aufrechterhalten.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Büroimmobilienmarktrisiko

Der deutsche Markt für Büroimmobilien 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 marktbeeinflussenden 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 Standortes 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 eine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten nicht statt. Die Auswirkungen von Büroimmobilienmarktrisiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzt POLIS für 2008 als gering ein.

Vermietungsrisiko

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2007 einen durchschnittlichen Leerstand von 21 % auf. Außerdem weisen die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge im Durchschnitt eine kurze Laufzeit auf, so dass vergleichsweise häufig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Die Mieteinnahmen der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Auf die wichtigsten zehn Mieter entfallen rd. 43 % der Mieteinnahmen. Für das Geschäftsjahr 2008 stehen maximal 11 % der Mietfläche bzw. ein Volumen von TEUR 800 zur Nachvermietung an. Für ca. 80 % dieser Flächen wird kein größeres Nachvermietungsrisiko erwartet. Die Bewertung des Nachvermietungsrisikos ist durch die Schätzung eines statistischen Erwartungswertes erfolgt. Er beträgt TEUR 160.

Baukostenrisiko

POLIS investiert in Objekte mit unterschiedlich hohem Modernisierungsbedarf. Die Strategie der aktiven Bestandshaltung umfasst dabei sowohl Modernisierungen als auch in geringem Umfang Projektentwicklungen. Dabei können Risiken wie Kostenüberschreitung, Terminverzug und Mängel in der Bauausführung entstehen. Derzeit werden in drei Objekten größere Baumaßnahmen durchgeführt bzw. geplant. Die Betreuung der Bauprojekte führen wir mit eigenem Fachpersonal durch, um im Prozess der Planung und Durchführung frühzeitig Risiken zu erkennen und zu steuern. Die Steuerung erfolgt dabei über ein Projektcontrolling, das alle relevanten Kennzahlen liefert. Für das Geschäftsjahr 2008 planen wir, ca. EUR 15 Mio. in drei Anlageimmobilien zu investieren. Die Bewertung des Baukostenrisikos ist durch die Schätzung eines statistischen Erwartungswertes erfolgt. Er beträgt TEUR 400.

Neubewertungsrisiko

Die Anlageimmobilien werden in der Konzernbilanz der POLIS mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Der Feststellung des beizulegenden Zeitwertes zum jeweiligen Bewertungsstichtag liegt eine Bewertung der gehaltenen Objekte zugrunde. Zum Ende des Geschäftsjahres 2007 wurden hierfür die von der Feri ermittelten Objektwerte verwendet.

Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des Gutachters 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. Auch die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der für die Bewertung zugrunde liegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen.

Wir bedienen uns zur Planung von zukünftigen Immobilienbewertungen eines umfangreichen softwaregestützten Planungsmodells. Für das gesamte geplante Anlagevolumen der POLIS (inklusive der in 2008 geplanten Akquisitionen) von ca. EUR 350 Mio., hat die Bewertung des Risikos einen statistischen Erwartungswert von EUR 3 Mio. ergeben. Die Schätzung basiert auf historischen Daten und subjektiven Einschätzungen hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit.

IT-Risiken

Die Zuverlässigkeit und Sicherheit des IT-Systems könnte durch Störung oder Ausfall zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu erhöhten Kosten führen. Wir setzen zur Sicherung unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse zwei externe IT-Dienstleistungsunternehmen ein.

Dabei findet eine ständige Überprüfung, Weiterentwicklung und Anpassung der eingesetzten Informationstechnologien statt. Permanente Sicherungen schützen vor Datenverlust. Das Risiko einer Beeinträchtigung schätzen wir daher als gering ein.

Personalrisiken

Mit der Übernahme und dem Ausbau unseres Asset-Management-Teams können wir alle immobilienrelevanten Aufgaben erfüllen. In allen Bereichen setzen wir dabei auf gut ausgebildete Spezialisten, um unsere Unternehmensziele zu erreichen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt daher wesentlich von den Führungskräften und Mitarbeitern ab.

Zur Einbindung der Mitarbeiter in das Unternehmen bieten wir attraktive, gut ausgestattete Arbeitsplätze mit leistungsorientierter Bezahlung und der Perspektive auf Weiterbildung und Weiterentwicklung an. Der Umgang zwischen Mitarbeitern und Führungskräften ist durch Vertrauen und das Bewusstsein geprägt, dass man nur gemeinsam das Unternehmensziel erreichen kann. Dies ermöglicht ein frühzeitiges Erkennen möglicher Probleme, die zu einer Fluktuation der Mitarbeiter führen könnte.

Versicherungen

Gegen die Risiken des Geschäftes hat sich POLIS in erforderlichem Umfang versichert. Die Immobilien sind gegen Sachschäden, inklusive Mietverlust, versichert. Die erforderlichen Haftpflichtdeckungen sind vorhanden.

Risikobeurteilung

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, die Kontrolle der Mieterbonität und die aktive Mieterbetreuung wird das Risiko von Mietausfällen verringert. Das Erreichen operativer und strategischer Ziele wird permanent durch ein umfangreiches Risikomanagement überprüft. Der Prognosezeitraum für die wesentlichen Risiken geht über das Geschäftsjahr 2008 hinaus. Der Vorstand ist durch eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung jederzeit in der Lage, bei eventuellen Planabweichungen frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

Für die POLIS sind nach Ansicht des Vorstandes keine bestandsgefährdenden Risiken aus vergangenen oder aus künftigen Entwicklungen ersichtlich. Zur Absicherung von erkennbaren Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen.

Prognosebericht

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien

Im Jahr 2008 wird sich der Aufschwung mit leicht nachlassender Dynamik fortsetzen. Der Sachverständigenrat rechnet mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,9 % und einer Inflationsrate von 2,0 %. Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet für 2008 mit einem Wachstum des Bruttosozialproduktes in Höhe von 2,1 % und für 2009 in Höhe von 1,7 % eine Fortsetzung des Aufschwungs auf hohem Niveau.

Vor diesem Hintergrund rechnen wir in den kommenden beiden Jahren mit

- einem Wachstum der deutschen Volkswirtschaft von jährlich rd. 2 %,
- einer weiterhin hohen Erwerbsquote in 2008 und 2009,
- einer sinkenden Inflationsrate im Zuge des starken Euros und einer leichten Abschwächung der Weltkonjunktur,
- fallenden Eurozinsen in kurzfristigen Laufzeiten,
- moderat steigenden Zinsen in langfristigen Laufzeiten.

Diese insgesamt guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für eine erwartete positive Entwicklung der Büroimmobilienmärkte in Deutschland. Wir gehen davon aus, dass im Jahr 2008 das Transaktionsvolumen aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen und die Mietflächenumsätze des Vorjahres nicht erreicht werden, die Mieten für moderne und gut ausgestattete Gebäude aber weiter ansteigen werden.

Darüber hinaus rechnen wir damit, dass aus erfolgten und auch aus den 2007 nicht mehr zustande gekommenen Portfoliotransaktionen aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen zahlreiche Objekte einzeln veräußert werden. Zudem werden sich auch deutsche Unternehmen und öffentliche Eigentümer weiter von nicht betriebsnotwendigen Immobilien und institutionelle Anleger von direkt gehaltenem Grundbesitz trennen. POLIS wird daher auch im Jahre 2008 auf dem Beschaffungsmarkt gute Chancen vorfinden, um modernisierungsfähige Bürogebäude zu attraktiven Preisen zu erwerben.

Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern

POLIS ist in einem wachsenden Markt mit qualifiziertem Personal, hohen Finanzierungsspielräumen und einem erprobten Geschäftsmodell tätig. Das Marktumfeld und die Stärken des Unternehmens stellen eine chancenreiche Perspektive für die Steigerung des Marktwertes des Unternehmens dar.

Marktspezifische Chancen

Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien in Deutschland bietet für spezialisierte Immobiliengesellschaften große Wachstumschancen. Der Anstieg der Bedeutung des Dienstleistungssektors am Bruttosozialprodukt wird die Nachfrage nach Büroimmobilien in den großen Städten und Ballungsräumen in Deutschland nachhaltig unterstützen. Darüber hinaus wird die Nutzung von unternehmenseigenen Immobilien in Deutschland wie in anderen entwickelten Volkswirtschaften abnehmen. 60 % der betrieblichen Immobilien in Deutschland stehen im Eigentum der Nutzer. Britischen Firmen gehören nur 40 % der von ihnen genutzten Immobilien. In den USA liegt die Eigentumsquote sogar nur bei 30 %. Da deutsche Unternehmen zu viel Kapital mit Immobilien binden, rechnen wir mit einem steigenden Bedarf an Sale-and-Lease-Back-Transaktionen und einer Fortsetzung des Verkaufes nicht betriebsnotwendiger Immobilien.

Die Standorte der POLIS – die bedeutendsten deutschen Büromarktzentren – sind durch eine hervorragende Infrastruktur und lebhaft wirtschaftliche Aktivität gekennzeichnet. Im Stadtzentrum befinden sich die bevorzugten Lagen im Büro- und Dienstleistungsbereich. Dort wird seit Generationen Wirtschaftskraft und Kaufkraft konzentriert. Diese Lagen werden von dem weiterhin positiven wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland in den Jahren 2008 und 2009 profitieren. Büroimmobilien mit moderner Ausstattung – wie von POLIS angeboten – werden in diesen Lagen von den Mietern bevorzugt.

Angebotsseitig ist die Marktkonstellation für uns ebenfalls günstig. Für einen hohen Anteil der innerstädtischen Bereiche, in denen Immobilien aus den 50–70er Jahren gebaut wurden, besteht ein kräftiger Modernisierungsbedarf. Gleichzeitig ist die Neubauprägnanz als Konkurrenz zur Büromodernisierung derzeit gering, und die Kostensituation verschafft den modernisierten Gebäuden gegenüber Neubauten einen deutlichen Wettbewerbsvorteil.

Unternehmensspezifische Chancen

Mit unserem auf Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten fokussierten Konzept sind wir in der Lage, die sich bietenden Chancen auszunutzen. Wir verstehen uns als aktive Bestandhalter und Spezialisten für die Modernisierung von Büroimmobilien und decken mit in-house-Expertise alle wesentlichen Wertschöpfungsbereiche des Immobilien-Management-Geschäftes ab. Durch unser erfahrenes Asset-Management-Team können wir aus eigener Kraft attraktive Akquisitionen erkennen und die Wertschöpfungspotenziale durch Optimierung und/oder Vermietung heben.

Eine bedeutende Chance sehen wir auch in unserer soliden Kapitalstruktur und Finanzkraft. So verschafft uns die gute Eigenkapitalbasis die Möglichkeit, zusätzliche Fremdmittel zu guten Konditionen aufzunehmen, um somit Investitionschancen nach sorgfältiger Prüfung innerhalb kürzester Zeit wahrzunehmen und zu finanzieren. Unsere Aktionärsstruktur verleiht dem Unternehmen zusätzliche Stabilität und eröffnet strategische Chancen.

Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Durch die erhebliche Ausweitung des Portfolios im Geschäftsjahr 2008 auf rd. EUR 350 Mio., die Fertigstellung der beiden Modernisierungsobjekte und die Erhöhung des gesamten Vermietungsstandes werden sich Umsatz und Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung in 2008 deutlich erhöhen. Wir streben nahezu eine Verdoppelung der Mieterträge auf rd. EUR 17 Mio. im Geschäftsjahr 2008 und eine weitere Erhöhung auf rd. EUR 20 Mio. im Jahr 2009 an.

Die Prognosen von Bewertungsergebnissen sind wegen der Abhängigkeit von einer Vielzahl von Faktoren mit besonderen Risiken behaftet. Aufgrund des positiven Marktumfeldes und des erwarteten Erfolges unserer Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir mit Bewertungsergebnissen und Ergebnissen aus dem Verkauf einzelner Immobilien in einer Größenordnung von zusammen etwa EUR 10 Mio. Im Folgejahr streben wir ein Ergebnis aus Neubewertung und aus dem Verkauf von rd. EUR 15 Mio. an.

Das Wachstum im Bereich der durch anteiligen Leerstand gekennzeichneten Value Added-Objekte wird zu erneut hohen Modernisierungs- und Revitalisierungsaufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2008 rechnen wir insgesamt mit einem Ergebnis vor Steuern von EUR 9–11 Mio. Für das Geschäftsjahr 2009 streben wir ein Ergebnis vor Steuern von EUR 12–15 Mio. an.

Beim Net Asset Value planen wir einen Anstieg auf über EUR 14,50 je Aktie für das laufende Jahr 2008 und EUR 15,50 je Aktie für das kommende Jahr.

Auf dieser Grundlage erwarten wir ein handelsrechtliches Ergebnis, das uns in die Lage versetzt, unseren Aktionären für das Geschäftsjahr 2008 eine angemessene Dividende ausschütten zu können.

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.

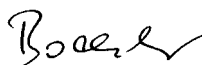
Berlin, Februar 2008

POLIS Immobilien AG

Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Bilanzzeit

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf, einschließlich

des Geschäftsergebnisses, und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

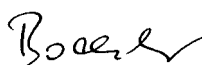
Berlin, den 26. Februar 2008

POLIS Immobilien AG

Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Konzernbilanz

31. Dezember 2007

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1	246.248	118.881
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.2	59	0
Sachanlagen	3.2	186	0
Finanzanlagen	3.3	1.035	1.035
Latente Steueransprüche	3.4	891	1.688
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5	202	182
Summe langfristige Vermögenswerte		248.621	121.786
Kurzfristige Vermögenswerte			
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	3.1	35	0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5	3.238	1.118
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5	251	197
Bankguthaben	3.6	1.821	875
Andere Vermögenswerte	3.7	68	405
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.8	17.990	0
Summe kurzfristige Vermögenswerte		23.403	2.595
Bilanzsumme		272.024	124.381

PASSIVA

TEUR	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.9	110.510	51.400
Kapitalrücklage	3.9	26.730	4.328
Gewinnrücklagen	3.9	5.656	5.177
Konzernjahresüberschuss		9.043	479
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		151.939	61.384
Minderheitenanteile		0	0
Summe Eigenkapital		151.939	61.384
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10	21.619	27.863
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4	1.374	876
Summe langfristige Verbindlichkeiten		22.993	28.739
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10	74.538	17.992
Erhaltene Anzahlungen	3.10	1.982	656
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.10	2.152	782
Sonstige Rückstellungen		0	104
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.10	34	32
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.10	11.320	14.692
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	3.8	7.066	0
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		97.092	34.258
Bilanzsumme		272.024	124.381

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Anhang	2007	2006
Mieterträge	4.1	9.788	4.315
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	4.2	-498	-866
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3	-766	-213
		-1.264	-1.079
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		8.524	3.236
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		9.341	1.921
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-569	-2.260
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4	8.772	-339
Erlöse aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		0	10.160
Buchwert der verkauften Anlageimmobilien		0	-9.710
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	4.5	0	450
Sonstige Erträge	4.6	193	131
Sonstiger Aufwand	4.7	-591	-80
Verwaltungsaufwand	4.8	-3.552	-822
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		13.346	2.576
Beteiligungserträge	4.9	91	274
Finanzerträge	4.10	634	473
Finanzaufwendungen	4.11	-3.409	-2.447
Ergebnis vor Steuern		10.662	876
Latente Steuern	4.12	-1.613	-207
Ertragsteuern	4.12	-6	-190
Konzernjahresüberschuss		9.043	479
davon:			
den Minderheiten zuzurechendes Ergebnis		0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechendes Ergebnis		9.043	479

EUR	Anhang	2007	2006
Ergebnis je Aktie			
unverwässert	2.4.12	0,93	0,10
verwässert	2.4.12	0,93	0,10

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	2007	2006
Konzernjahresüberschuss	9.043	479
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	2.684	1.701
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-8.772	339
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	-450
Latente Steuern auf IPO-Kosten	213	0
Abschreibung auf immaterielle Vermögenwerte und Sachanlagen	30	0
Wertminderung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenwerten	497	0
Abnahme der Rückstellungen	-104	-74
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.838	-754
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.937	1.806
Gezahlte Steuern	0	-294
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.690	2.753
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-275	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	10.160
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien	-140.495	-43.930
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-140.770	-33.770
Einzahlungen von Unternehmenseignern (Kapitalerhöhung)	81.193	31.368
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-40.712	-3.584
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	98.080	4.500
Erhaltene Zinsen	615	473
Gezahlte Zinsen	-3.241	-2.323
Erhaltene Dividenden	91	273
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	136.026	30.707
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	946	-310
Bankguthaben am Anfang der Periode	875	1.185
Bankguthaben am Ende der Periode	1.821	875

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- jahresüber- schuss	Den Anteils- eignern des Mutterunter- nehmens zuzurechnen- der Anteil am Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.2005	19.500	6.342	3.695	0	29.537	0	29.537
Unmittelbar im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	479	479	0	479
Insgesamt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	0	0	479	479	0	479
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
Stand per 31.12.2006	51.400	4.328	5.177	479	61.384	0	61.384
IPO-Kosten	0	-4.198	0	0	-4.198	0	-4.198
Unmittelbar im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-4.198	0	0	-4.198	0	-4.198
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	9.043	9.043	0	9.043
Insgesamt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-4.198	0	9.043	4.845	0	4.845
Entnahme/Zuführung	0	0	479	-479	0	0	0
Kapitalerhöhung	59.110	26.600	0	0	85.710	0	85.710
Stand per 31.12.2007	110.510	26.730	5.656	9.043	151.939	0	151.939

Die Veränderungen des Eigenkapitals werden unter Punkt 3.9. im Anhang erläutert.

Konzernanhang der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2007

1. Allgemeine Angaben

1.1. Vorschriften zur Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG (im Folgenden »POLIS«) für das Geschäftsjahr 2007 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 2007 bereits verabschiedeten, aber von POLIS noch nicht angewandten IFRS Standards verweisen wir auf den Gliederungspunkt 8.3.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 und der Konzernlagebericht 2007 wurden gemäß § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt und werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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 Umsatzkostenverfahren – unter ergänzender 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. Beträge sind zur besseren Übersichtlichkeit grundsätzlich in tausend Euro (TEUR) dargestellt.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss am 26. Februar 2008 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 börsennotierte POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, erwirbt Büroimmobilien für den eigenen Bestand, die – soweit erforderlich – modernisiert und ggf. erweitert werden. POLIS konzentriert sich ausschließlich auf Büroimmobilien in innerstädt-

ischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten und investiert in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder sicherem Cashflow. Mit einem eigenem Asset-Management-Team wird der komplette Immobilienbestand selbst verwaltet.

2. Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

2.1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die POLIS Immobilien AG und alle Gesellschaften einbezogen, die von der POLIS kontrolliert werden. Kontrolle als Möglichkeit der Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik der einbezogenen Gesellschaften wird über die Mehrheit der Stimmrechte begründet. Der Konsolidierungskreis

umfasst neben der POLIS 29 voll konsolidierte inländische Gesellschaften.

Zum 31. Dezember 2007 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile am Kapital in %	Gesellschaft	Anteile am Kapital in %
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	100	<i>in 2007 gegründete Gesellschaften:</i>	
Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100	POLIS Objekt Gustav-Heinemann-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	100	POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	100	POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	100	POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	94	POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Steinstraße 20 GmbH & Co. KG, Berlin	100	POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100	POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	POLIS GmbH & Co. Achtundzwanzigste KG, Berlin	100
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	POLIS GmbH & Co. Neunundzwanzigste KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	POLIS GmbH & Co. Dreißigste KG, Berlin	100
POLIS Objekt Torstraße GmbH & Co. KG, Berlin	97		
POLIS Objekt Tübinger Straße 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 Ebertplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100		
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100		

2.2. Änderung des Konsolidierungskreises

Gegenüber dem 31. Dezember 2006 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS um 11 Gesellschaften vergrößert. Alle 11

Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2007 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 direkt oder indirekt die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik innehat. Kontrolle wird bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 % angenommen.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an voll konsolidiert, zu 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 2007 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. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt.

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 Zeitwertes werden unter Punkt 3.1. näher erläutert.

2.4.2. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und abhängig von ihrer geschätzten Nutzungsdauer planmäßig über einen Zeitraum von in der Regel zwischen drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben.

2.4.3. Sachanlagen

Abnutzbare Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen, bewertet. Abnutzbare Sachanlagen werden planmäßig linear abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über einen Zeitraum von drei bis 13 Jahren abgeschrieben. Bei Verkauf oder Stilllegung werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten und die entsprechenden kumulierten Abschreibungen der Anlagen aus der Bilanz ausgebucht; dabei entstehende Gewinne oder Verluste werden ergebniswirksam berücksichtigt.

2.4.4. 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 POLIS 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 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.

b) *Forderungen und sonstige finanzielle 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 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 erfolgen zum beizulegenden Zeitwert, Zeitwertänderungen werden erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

c) *Bankguthaben*

Die Bankguthaben werden zum Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

2.4.5. *Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte*

Ein langfristiger Vermögenswert (oder eine Veräußerungsgruppe) ist als »zur Veräußerung gehalten« zu klassifizieren, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, entsprechend IFRS 5 als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist.

2.4.6. *Ertragsteuern*

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

2.4.7. *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.

2.4.8. *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 niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen werden auf separaten Wertberichtigungskonten erfasst. Zur Bestimmung der Wertberichtigungen werden in erheblichem Maße Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, basierend auf Bonitätsanalysen und der Analyse historischer Forderungsausfälle, getroffen. Eine direkte Herabsetzung des Buchwertes oder eine Ausbuchung von zuvor gebildeten Wertberichtigungen erfolgt erst, wenn eine Forderung uneinbringlich geworden ist.

2.4.9. Beteiligungserträge sowie Finanzerträge und Finanzaufwendungen

In den Beteiligungserträgen werden planmäßige Ausschüttungen erfasst. Die Erfassung der Erträge erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft das Recht auf Bezug der Ausschüttung erlangt.

Finanzerträge umfassen Zinserträge für Bankguthaben sowie Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten und werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

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

2.4.10. Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen 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 mietfreie 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.

2.4.11. 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.

2.4.12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2007	2006
Konzerjahresüberschuss nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	9.043	479
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	9.721.520	4.671.663
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,93	0,10

2.5. Segmentberichterstattung

Die POLIS ist ausschließlich in einem Geschäftsfeld – Erwerb, Vermietung und Veräußerung von Büro- und Geschäftshäusern – in ei-

nem geographischen Segment (Deutschland) tätig. Daher entfällt die Darstellung einer zusätzlichen Segmentberichterstattung.

3. Angaben zur Bilanz

3.1. Anlageimmobilien

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

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen basiert zum 31. Dezember 2007 und im Vorjahr auf Wertgutachten eines Gutachters.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2007 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt	Ort	01.01.2007					31.12.2007
		bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Marktwert- veränderung	bei- zulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.510	0	0	0	50	10.560
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.240	238	0	0	302	14.780
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.421	55	0	-60	-86	5.330
Berliner Allee 42	Düsseldorf	0	4.499	0	0	1.741	6.240
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.630	0	0	0	-10	8.620
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.360	19	0	0	261	5.640
Immermannstraße 11	Düsseldorf	0	3.421	0	0	-41	3.380
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	11.254	7	0	0	869	12.130
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.540	0	0	0	230	8.770
Steinstraße 20	Düsseldorf	10.880	4.503	0	0	47	15.430
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.610	0	0	0	10	8.620
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	9.950	0	0	0	990	10.940
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.160	110	0	0	0	11.270
Domstraße 10	Hamburg	0	13.855	0	0	-65	13.790
Landschaftstraße 2	Hannover	1.715	1.493	0	0	-8	3.200
Landschaftstraße 8	Hannover	3.581	0	0	-2	331	3.910
Königsplatz 57	Kassel	0	2.454	0	0	386	2.840
Ebertplatz 1	Köln	0	7.522	0	0	-242	7.280
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	0	12.247	0	0	1.743	13.990
Hansaring 20	Köln	0	3.500	0	0	480	3.980
Konrad-Adenauer-Ufer 51-54	Köln	0	6.432	0	0	538	6.970
Neumarkt 49	Köln	0	7.498	0	0	0	7.498
Rheinstraße 105-107	Mainz	0	4.315	0	0	-5	4.310
Rheinstraße 43-45	Mainz	0	2.159	0	0	301	2.460
Friedrichsring 46/Collinistr. 2	Mannheim	0	2.405	0	0	285	2.690
Lessingstraße 14	München	0	9.682	0	0	88	9.770
Böblinger Straße 8	Stuttgart	0	3.289	0	0	111	3.400
Portfolio Büchsenstraße	Stuttgart	0	29.392	0	0	-112	29.280
Torstraße 15	Stuttgart	0	14.927	0	-15.350	423	0
Tübinger Straße 31 + 33	Stuttgart	9.030	0	0	-15	155	9.170
		118.881	134.022	0	-15.427	8.772	246.248

Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen die Klassifizierung der Anlageimmobilie Torstraße 15 in Stuttgart als »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« (Darstellung siehe 3.8.).

Die Marktwertänderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert ausgewiesen. In den Zugängen sind Modernisierungsinvestitionen in Höhe von TEUR 6.337 (i. Vj. TEUR 0) enthalten.

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien des Konzerns. Es bestehen vertragliche Verpflichtungen für Instandhaltungen oder Verbesserungen an der Anlageimmobilie Gutleutstraße 26, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 375.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2006 verdeutlicht nachstehende Übersicht.

TEUR		01.01.2006					31.12.2006
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Marktwert- veränderung	bei- zulegende Zeitwerte
Bürohaus am Rankeplatz	Berlin	9.710	0	9.710	0	0	0
Luisenstraße 46	Berlin	11.380	0	0	0	-870	10.510
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.790	0	0	0	-550	14.240
Kleppingstraße 20	Dortmund	0	5.421	0	0	0	5.421
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.050	0	0	0	580	8.630
Berliner Allee 48	Düsseldorf	0	4.715	0	0	645	5.360
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	0	11.254	0	0	0	11.254
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.530	0	0	0	10	8.540
Steinstraße 20	Düsseldorf	0	10.778	0	0	102	10.880
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.200	0	0	0	410	8.610
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	10.790	0	0	0	-840	9.950
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	0	10.986	0	0	174	11.160
Landschaftstraße 2	Hannover	0	1.715	0	0	0	1.715
Landschaftstraße 8	Hannover	0	3.581	0	0	0	3.581
Tübinger Straße 31 + 33	Stuttgart	0	9.030	0	0	0	9.030
		71.450	57.480	9.710	0	-339	118.881

Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien betreffen Notarkosten für den Erwerb der Anlageimmobilie Weyerstraße in Köln.

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

TEUR	2007	2006
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	9.763	4.315
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen		
Modernisierung und Instandhaltung	497	866
Immobilienbewirtschaftung	447	173
	944	1.039

TEUR	2007	2006
direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben		
Immobilienbewirtschaftung	309	40
	309	40

Die direkt zurechenbaren Immobilienbewirtschaftungskosten, die nicht zu Mieteinnahmen geführt haben, ergeben sich anhand der einzelnen Leerstandsquoten der Anlageimmobilien.

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2007

Die Feri Rating & Research AG (»Feri«) wurde von der POLIS beauftragt, eine Bewertung des Marktwertes aller Immobilien der POLIS durchzuführen und diese in Form von Rating- und Marktwerutachten 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 Objektes beeinflussen. Subjektive Werturteile werden so weit wie möglich durch die Verwendung von quantitativen Analysemethoden objektiviert. Alle Rechenverfahren sind wissenschaftlich fundiert und werden offengelegt.

Bewertungsmethodik und Annahmen

Berechnung des Marktwertes

Der Marktwert der Immobilie wird nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt. Die Differenz aus Mieterträgen und Bewirtschaftungskosten ist der Net Cashflow, der für alle Perioden der Restnutzungsdauer des Objektes ermittelt wird. Die Diskontierung erfolgt mit der 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.

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, erwarteten Marktmiete.

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

Ausgangspunkt für die Break-Even-Rendite 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 %.

Die Break-Even-Rendite wird jeweils auf Einzelobjektebene individuell ermittelt.

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

Das Objektisiko schließlich ist ein Risikoaufschlag, der alle Risiken der jeweiligen Immobilie berücksichtigt. Die Bestimmungsfaktoren dieses Risikofaktors sind zu je einem Drittel das standortspezifische Risiko, das objektspezifische Risiko sowie das mieterspezifische Risiko.

Im Ergebnis liegt die Break-Even-Rendite über alle Immobilien wertgewichtet bei 7,10 %.

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 Objektes 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 objektspezifische Restnutzungsdauer.

Vergütung

Die Bewertung des gesamten Portfolios enthält eine pauschale Vergütung, die nicht von der Höhe der ermittelten Marktwerte abhängt.

3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Der Posten umfasst Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Entwicklung dieses Postens verdeutlicht nachfolgende Tabelle:

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01. 2007	Zugänge	31.12. 2007	01.01. 2007	Zugänge	31.12. 2007	31.12. 2006	31.12. 2007
Software	0	64	64	0	5	5	0	59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	211	211	0	25	25	0	186
	0	275	275	0	30	30	0	245

3.3. Finanzanlagen

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

243) umfassen. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, da kein aktiver Markt vorliegt und der POLIS als Minderheitsgesellschaftler keine für eine entsprechende Fair-Value-Bewertung notwendigen Informationen vorliegen.

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01. 2007	Zugänge	31.12. 2007	01.01. 2007	Zugänge	31.12. 2007	31.12. 2006	31.12. 2007
Beteiligungen	1.035	0	1.035	0	0	0	1.035	1.035
	1.035	0	1.035	0	0	0	1.035	1.035

3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten von netto insgesamt TEUR 483 (i. Vj. insgesamt latente Steueransprüche in Höhe von TEUR 812) aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund steuerlicher Verlustvorträge zum 31. Dezember 2007 bzw. 2006 ermitteln sich nach Bilanzposten wie folgt:

Zum 31. Dezember 2007 und 31. Dezember 2006 wurden auf die körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge aller steuerlichen Einheiten latente Steuern in voller Höhe gebildet, da auf der Grundlage einer mittelfristigen Unternehmensplanung eine Realisierung wahrscheinlich ist.

Latente Steuerguthaben

TEUR	2007	2006
Sachanlagen	521	667
Steuerliche Verlustvorträge	1.542	1.793
Saldierung	-1.172	-772
Aktive latente Steuern	891	1.688

Latente Steuerverbindlichkeiten

TEUR	2007	2006
Sachanlagen	2.538	1.530
Andere Vermögenswerte	8	117
Sonstiges	0	1
Saldierung	-1.172	-772
Passive latente Steuern	1.374	876

3.5. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie kurzfristige Steuerforderungen

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

TEUR	2007		2006		2006	
	Gesamt	langfristig	kurzfristig	Gesamt	langfristig	kurzfristig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.442	0	2.442	860	0	860
davon umlegbare Betriebskosten	2.106	0	2.106	699	0	699
davon Mietforderungen	336	0	336	161	0	161
Forderungen aus mietfreien Zeiten	256	202	54	277	182	95
Umsatzsteuerguthaben	626	0	626	100	0	100
Sonstige Forderungen	116	0	116	63	0	63
	3.440	202	3.238	1.300	182	1.118

Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Der Bestand der Einzelwertberichtigungen beträgt in 2007 TEUR 167 und im Vorjahr TEUR 117. Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen der Wertberichtigungen auf den Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wieder:

TEUR	2007	2006
Stand zum 01.01.	117	60
Auflösungen	-24	-30
Inanspruchnahmen	0	0
Zuführungen	74	87
Stand zum 31.12.	167	117

Die Forderungen aus mietfreien Zeiten wurden auf Basis der Laufzeit der Mietverträge berechnet und berücksichtigen die auf die mietfreien Zeiten im Jahr 2007 und in Vorjahren entfallenden Mieten.

In den sonstigen Forderungen sind u. a. zwei derivative Finanzinstrumente enthalten. Dabei handelt es sich um einen Zins-Cap mit einem positiven beizulegenden Zeitwert i. H. v. TEUR 1 (i. Vj. TEUR 2) zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 4.000 und einer Restlaufzeit von zwei Jahren. Die Zinsobergrenze beträgt 5 %. Weiterhin handelt es sich um einen Zins-Swap mit einem positiven beizulegenden Zeitwert i.H.v. TEUR 51 (i. Vj. TEUR 40) zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 5.000 und einer Restlaufzeit von zwei Jahren. Der Festzinssatz beträgt 3,66 %. Der Zins-Cap und der Zins-Swap erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bezüglich Hedge Accounting und werden folglich zum beizulegenden Zeitwert bewertet; Zeitwertänderungen werden im Ergebnis erfasst. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt unter Verwendung von Marktdaten.

Die kurzfristigen Steuerforderungen in 2007 sowie im Vorjahr betreffen anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

3.6. Bankguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände.

3.7. Andere Vermögenswerte

Die anderen Vermögenswerte beinhalten Ausgaben für eine Versicherung, die erst im Folgejahr als Aufwand zu verrechnen sind.

3.8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich um die Anlageimmobilie Torstraße 15 in Stuttgart (siehe 3.1.) sowie um zwei Immobilien, die nicht als Anlageimmobilien klassifiziert werden, da sie mit Veräußerungsabsicht erworben wurden. Bei der Immobilie Viehoferstraße 31, Essen, waren Wertminderungs-

aufwendungen zu erfassen, da der beizulegende Zeitwert unter dem Buchwert liegt. Der Wertminderungsaufwand ist im Posten »Sonstiger Aufwand« ausgewiesen. Die ausgewiesenen Verkaufsobjekte werden innerhalb der nächsten 12 Monate veräußert.

TEUR		01.01.2007			31.12.2007
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge	Wert- minderung	bei- zulegende Zeitwerte
Viehoferstraße 31	Essen	0	1.567	-497	1.070
Gallenkampstraße 20	Duisburg	0	1.570	0	1.570
Torstraße 15	Stuttgart	0	15.350	0	15.350
		0	18.487	-497	17.990

Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Verkaufsobjekten betreffen die kurzfristige, variabel verzinsliche Finanzierung der Anlageimmobilie Torstraße 15 in Höhe von TEUR 7.066 (i. Vj. TEUR 0).

3.9. Eigenkapital

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

Die POLIS Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2007 folgende Kapitalmaßnahmen durchgeführt:

Hauptversammlung 23. Januar 2007

Auf Grundlage der Beschlussfassungen der außerordentlichen Hauptversammlung am 23. Januar 2007 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Neueinteilung des Grundkapitals

Das Grundkapital in Höhe von **EUR 51.400.000**, bisher zerlegt in 51.400.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00, wurde 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 wurde gegen Bareinlagen um EUR 51.400.000 durch Ausgabe von bis zu 5.140.000 neuen Stückaktien auf **EUR 102.800.000** erhöht mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 10,00. Die neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von je EUR 10,00 je Stückaktie ausgegeben. Sie sind ab dem 1. Januar

2006 gewinnberechtigt. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Zum Bezug der neuen Aktien sollten ausschließlich die Bayerische Hypo- und Vereinsbank und/oder die Viscardi Securities Wertpapierhandelsbank GmbH zugelassen werden, die die neuen Stückaktien durch Verpflichtung aus einem Übernahmevertrag im Rahmen eines öffentlichen Angebotes in Deutschland sowie im Rahmen einer Privatplatzierung in der EU und der Schweiz zum Kauf zu einem noch festzulegenden Kaufpreis anbieten sollten. Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals konnte nur insoweit durchgeführt werden, wie bis zum Ablauf des 23. April 2007 insgesamt neue Stückaktien gezeichnet wurden, mindestens jedoch 2.570.000.

Aufhebung Genehmigtes Kapital 2006/I und Bedingtes Kapital 2006/I

Die von der Hauptversammlung am 5. Juli 2006 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Aktien (Genehmigtes Kapital 2006/I um bis EUR 87.222) und damit § 4 Abs. 3 der Satzung wurde aufgehoben.

Die von der Hauptversammlung am 5. Juli 2006 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2006/I um bis zu EUR 4.500.000) und damit § 4 Abs. 4 der Satzung wurde aufgehoben.

Genehmigtes Kapital 2007/I

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 30. Juni 2007 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 7.710.000 durch Ausgabe von bis zu 771.000 neuen Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, wenn die Aktien im Zusammenhang mit dem Börsengang an die Konsortialbanken oder -führer zur Erfüllung einer von der Gesellschaft eingeräumten Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) ausgegeben werden.

Bedingtes Kapital 2007/I

Das Grundkapital wurde um bis zu EUR 1.540.000 durch Ausgabe von bis zu 154.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente ausschließlich der Gewährung von Aktienrechten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die bis zum 31. Juli 2007 von ihren Optionsrechten Gebrauch machen mussten. Die Inhaber bzw. Gläubiger haben auf die Ausübung am 30. Juni 2007 endgültig verzichtet.

Börsengang 21. März 2007

Einem Beschlussantrag von Vorstand und Aufsichtsrat folgend stimmte die Hauptversammlung am 23. Januar 2007 dem Börsengang der Gesellschaft zu, bei dem das gesamte Grundkapital der Gesellschaft zum Börsenhandel im amtlichen Markt sowie gleichzeitig zum Teilbereich des amtlichen Marktes mit weiteren Zulassungsfolgenpflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden sollte.

Preisfestsetzung

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 20. März 2007 die Festlegung des Platzierungspreises in Höhe von EUR 14,50 je Aktie für die Ausgabe der Aktien der POLIS Immobilien AG im Rahmen des Börsenganges durch den Vorstand beschlossen; die Aktien der Gesellschaft wurden am 21. März 2007 zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Ausübung Genehmigtes Kapital 2007/I/Greenshoe

Nach Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss am 2. April 2007 wurde die Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2007/I um nominal EUR 7.710.000 durch Ausgabe von bis zu 771.000 neuer Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 10,00 zum Ausgabebetrag von EUR 14,50 je neuer Stückaktie zur Erfüllung einer von der Gesellschaft eingeräumten Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) durchgeführt und ausschließlich die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München, zur Zeichnung zugelassen.

Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich somit auf **EUR 110.510.000** und ist eingeteilt in 11.051.000 Stückaktien. Sämtliche Aktien gehören der gleichen Gattung an und gewähren eine Stimme. Der rechnerische Anteil einer Stückaktie am Grundkapital beträgt EUR 10,00.

*Hauptversammlung 26. Juni 2007**Genehmigtes Kapital 2007/II*

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2007 ermächtigt, in der Zeit bis zum 26. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 55.000.000 durch Ausgabe von bis zu 5.550.000 neuen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Kapitalrücklage

Die **Kapitalrücklage** (2007: TEUR 26.730, 2006: TEUR 4.328) enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien der POLIS, reduziert um IPO-Kosten unter Berücksichtigung von latenten Steuern.

Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen auf Konzernebene haben sich die in Vorjahren vorgenommen Verrechnungen der handelsrechtlichen Jahresergebnisse der POLIS 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.

3.10. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel

TEUR	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.223 (45.855)	81.604 (17.992)	21.619 (27.863)	0 (0)
Erhaltene Anzahlungen	1.982 (656)	1.982 (656)	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.152 (782)	2.152 (782)	0	0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	34 (32)	34 (32)	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.320 (14.692)	11.320 (14.692)	0	0
	118.711 (62.017)	97.092 (34.154)	21.619 (27.863)	0 (0.000)

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 7.066 (i. Vj. TEUR 0) Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 100.066 (i. Vj. TEUR 60.582) besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 75.040 (i. Vj. TEUR 6.200) variabel verzinslich und TEUR 28.183 (i. Vj. TEUR 39.655) fest verzinslich.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2007 TEUR 28.246 (i. Vj. TEUR 39.985). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 5,15 % bis 5,24 % (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
2008	variabel	-	75.040
2008	5,40	2	5.716
2009	5,60–6,18	1	6.117
2010	5,98	1–2	11.145
2011	5,46	2	5.205
			103.223

Die erhaltenen Anzahlungen in 2007 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 34 (i. Vj. TEUR 32). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten von insgesamt TEUR 10.480 aus dem Erwerb von zwei Anlageimmobilien. Weiterhin enthalten sind Umsatzsteuerschulden. Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

3.11. Leasing

Sämtliche Mietverträge, die POLIS 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 POLIS Leasinggeber in sämtlichen Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unter-

schiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien.

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

TEUR	Gesamt			
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	54.723 (24.418)	13.077 (6.552)	29.356 (14.874)	12.290 (2.992)

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig da-

von, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

3.12. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden zusätzliche Informationen über Bilanzposten gegeben, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten:

Finanzielle Vermögenswerte

TEUR	2007	2006
Bankguthaben und Zahlungsmittel	1.821	875
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	52	42
Forderungen	3.388	1.258
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	1.035	1.035
	6.296	3.210

Finanzielle Verbindlichkeiten

TEUR	2007	2006
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	118.677	61.985
	118.677	61.985

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus Finanzinstrumenten sind wie folgt:

TEUR	2007	2006
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	10	131
Forderungen	-50	-57
	-40	74

Nettogewinne von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten beinhalten Bewertungsgewinne aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten (Zins-Cap, Zins-Swap), für die kein Hedge-Accounting angewendet wird. Nettoverluste aus Forderungen beinhalten Veränderungen in den Wertberichtigungen.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Mieterträge

Enthalten sind ausschließlich Mieterträge aus den Anlageimmobilien und den Immobilien, die unter den »Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten« ausgewiesen werden.

In den Mieterträgen sind abgegrenzte Mieterträge (TEUR -21; i. Vj. TEUR -51) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

4.2. Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand

Ausgewiesen werden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Neuvermietung von Mietflächen in den Immobilien sowie allgemeine Aufwendungen für Modernisierungen und Reparaturen an den Immobilien.

TEUR	2007	2006
Modernisierungsaufwand	222	624
Instandhaltungsaufwand	276	242
	498	866

4.3. Immobilienbewirtschaftungsaufwand

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

4.6. Sonstige Erträge

Im Geschäftsjahr 2007 beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge wie im Vorjahr im Wesentlichen weiterberechnete Kosten.

4.4. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Immobilien unter Punkt 3.1. (s. auch 3.8.).

4.7. Sonstiger Aufwand

Der sonstige Aufwand beinhaltet u. a. Wertberichtigungen auf zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 497 (i. Vj. TEUR 0) und Wertminderungen auf Mietforderungen.

4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien

Im Vorjahr resultierte das Ergebnis von insgesamt TEUR 450 aus der Veräußerung der Anlageimmobilie Rankeplatz in Berlin. In 2007 wurden keine Anlageimmobilien veräußert.

4.8. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

TEUR	2007	2006
Asset-Management	1.315	349
Personalaufwand	999	28
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	516	249
Büro- und Reisekosten	305	0
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	150	32
Marketing und Werbekosten	98	52
Sonstiger Aufwand	169	112
	3.552	822

Die Kosten für Asset-Management beinhalten die Abfindung für die Auflösung des Asset-Management-Vertrages zum 30. Juni 2007 (TEUR 1.235, i. Vj. TEUR 0) und Kosten für das laufende Asset-Management (TEUR 80, i. Vj. TEUR 349). Der Sonstige Aufwand beinhaltet neben Aufsichtsratsvergütungen und Versicherungskosten, Abschreibungen auf Software, Büro- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 30 (i. Vj. TEUR 0).

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren seit Übernahme des Asset-Management-Teams von Bouwfonds im zweiten Halbjahr 2007 19 Arbeitnehmer beschäftigt.

4.9. Beteiligungserträge

Diese betreffen wie im Vorjahr Ausschüttungen aus den Beteiligungen an der ABN AMRO Immobilienfonds GmbH & Co. Ring-

bahnstraße KG, Berlin, und der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin.

4.10. Finanzerträge

Die Finanzerträge betreffen Zinserträge aus der laufenden Verzinsung der Kontokorrentkonten der POLIS in Höhe von TEUR 624 (i. Vj. TEUR 342) und Erträge aus Sicherungsgeschäften aus

der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert TEUR 10 (i. Vj. TEUR 131).

4.11. Finanzaufwendungen

Enthalten sind Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Anlageimmobilien und Finanzierungsnebenkosten.

Im Geschäftsjahr 2007 fielen Erbbauzinsen für Erbbaurechte der Grundstücke Landschaftstraße 2 in Hannover und ein Grundstück des Quartiers Büchsenstraße in Stuttgart an.

TEUR	2007	2006
Zinsaufwendungen	2.973	2.301
Finanzierungsnebenkosten	309	146
Erbbauzinsen	127	0
	3.409	2.447

4.12. Steuern

Der Gewinn vor Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt für die Geschäftsjahre 2007 TEUR 10.662 und 2006 TEUR 876.

Die Einkommen- und Ertragsteueraufwendungen für die Geschäftsjahre 2007 und 2006 gliedern sich wie folgt:

Aufwand (-)/Ertrag (+)

TEUR	2007	2006
Latente Steuern auf Verlustvorträge	103	234
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-1.716	-441
Laufende Steuern	-6	-190
	-1.619	-397

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. Aufgrund des Geschäftsmodells der POLIS fällt grundsätzlich keine Gewerbesteuer auf die erwirtschafteten Erträge an. Gegebenenfalls entstehende Gewerbesteuer (hier: auf Ebene der POLIS Immobilien AG) wird daher als Überleitungsposition berücksichtigt. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2007 und 2006 25 %, der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5 %. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von 26,375 %. Der kombinierte Steuersatz wird sich infolge des Unternehmensteuerreformgesetzes ab 2008 auf

15,825 % reduzieren. Hierbei wirkt sich die Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 25 % auf 15 % aus. Bei der Berechnung der latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten ist die Steuersatzreduzierung bereits berücksichtigt worden. Hieraus ergab sich ein latenter Steuerertrag in Höhe von TEUR 764. Nachfolgend wird die Überleitung vom erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Ertragsteueraufwand dargestellt. Die Berechnung des erwarteten Steueraufwandes basiert auf der Anwendung des kombinierten Steuersatzes von 26,375 % für die Geschäftsjahre 2007 und 2006.

TEUR	2007	2006
Ergebnis vor Steuern	10.662	876
Konzernsteuersatz	26,375 %	26,375 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-2.812	-231
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-6	-12
Gewerbesteuer	435	-8
Effekt aus Steuersenkung	764	0
Körperschaftsteuer Vorjahre	0	-146
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.619	-397
Steuerquote	15,2 %	45,3 %

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.116 (i. Vj. TEUR 0) aus Bestellobligo im Rah-

men von Bauaufträgen und aus einem Kaufvertrag für die Anlageimmobilie Weyerstraße 79–83, Köln, in Höhe von TEUR 14.100.

6. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden 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 8.1. sowie auf die Darstellungen im Vergütungsbericht des Lageberichts unter Punkt III. verwiesen. Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

POLIS bezog von der Bouwfonds-Asset-Management-Gruppe Dienstleistungen im Rahmen eines Asset-Management-Vertrages bis zur Aufhebung in Höhe von TEUR 1.941 (i. Vj. TEUR 1.069), die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

Im Rahmen eines Mietvertrages mit der Bouwfonds-Asset-Management-Gruppe wurden im Geschäftsjahr Leistungen in Höhe von TEUR 94 (i. Vj. TEUR 112) erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

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 ausschließlich die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestände.

8. Sonstige Angaben

8.1. Aufsichtsrat und Vorstand

Der Vergütungsbericht innerhalb von Punkt III. des Konzernlageberichts fasst die Grundsätze der Vergütung des Vorstands der POLIS zusammen und erläutert Höhe und Struktur der individuellen Bezüge der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates.

Während des Geschäftsjahres 2007 gehörten dem Vorstand an:

Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstandes, Berlin
Dr. Matthias von Bodecker, Finanzvorstand, Berlin

Die Vergütungen für den Vorstand im Geschäftsjahr 2007 betragen insgesamt TEUR 442. Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

- Michael Haupt, Berlin, Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrates bis 26. Juni 2007), Vorsitzender (bis 23. Januar 2007)
- Carl-Matthias von der Recke, Frankfurt am Main, stellv. Vorsitzender des Stiftungsvorstands der Mehl-Mühlens Stiftung, Vorsitzender (seit 23. Januar 2007)
- Hans Fehn, Karlsruhe, Vorstandsmitglied der Kirchliche Zusatzversorgungskasse (KZVK), i. R., Stellvertretender Vorsitzender
- Arnoldus Brouns, Maastricht/Niederlande, Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management GmbH

- Jürgen von Wendorff, Ingeln, Vorstandsmitglied HANNOVER Finanz GmbH
- Klaus R. Müller, Germersheim, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Immobilien-Verwaltung AG
- Ralf Schmechel, Malsch, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH (seit 26. Juni 2007)

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 2007 betragen insgesamt TEUR 77.

8.2. Corporate Governance

Im Februar 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. POLIS entspricht 2007 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance

Kodex. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates ist auf der Internetseite der POLIS unter www.polisag.de veröffentlicht.

8.3. Bereits verabschiedete, aber noch nicht angewandte IFRS-Standards

Folgende, bereits verabschiedete, aber zum 31. Dezember 2007 noch nicht verbindlich anzuwendende IFRS wurden nicht angewandt.

IFRS 8 Segment Reporting: Durch IFRS 8 wird die Segmentberichterstattung vom sog. Risk and Reward Approach des IAS 14 auf den Management Approach in Bezug auf die Segmentidentifikation umgestellt. Maßgeblich sind dabei die Informationen, die dem sog. 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 haben wird.

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. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRIC 11 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

Noch nicht von der EU im Rahmen des Endorsementverfahrens übernommene IFRS:

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 haben wird.

IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes befasst sich mit der Bilanzierung und Bewertung von Kundenbindungsprogrammen wie beispielsweise »Miles & More«, Treuepunkte bei Kaufhäusern oder Tankstellen sowie ähnlichen Programmen. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen. Eine frühere Anwendung wird empfohlen. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRIC 13 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

IFRIC 14 IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction – Die Interpretation gibt Hinweise, wie die Begrenzung nach IAS 19 Employee Benefits für einen Überschuss festzulegen ist, der als Vermögenswert (Defined Benefit Asset) angesetzt werden kann. Zudem wird erklärt, welche Auswirkungen sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Rückstellungen aus leistungsorientierten Plänen aufgrund einer rechtlichen Verpflichtung zu einer Mindestbeitragszahlung, beispielsweise durch Gesetz oder durch die Regelungen des Plans, ergeben. Dadurch wird sichergestellt, dass Unternehmen einen Planvermögensüberschuss als Vermögenswert

konsistent bilanzieren. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung wird empfohlen. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRIC 14 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

IAS 23 überarbeiteter Standard – Fremdkapitalkosten – Der Hauptunterschied zur vorherigen Version ist die Aufhebung des Wahlrechtes der sofortigen Erfassung als Aufwand solcher Fremdkapi-

talkosten, die im Zusammenhang mit Vermögenswerten stehen, die einen erheblichen Zeitraum benötigen, um in einen betriebsbereiten Zustand versetzt zu werden. Der überarbeitete Standard ist für qualifizierte Vermögenswerte, die ab 1. Januar 2009 zu aktivieren sind, anzuwenden. Eine frühere Anwendung wird empfohlen. Es ist nicht zu erwarten, dass der überarbeitete Standard wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

8.4. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Das am 29. Dezember 2006 zwischen der POLIS und der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH im Rahmen des Asset-Management-Vertrages vereinbarte Optionsanleihepro-

gramm ist mit der Aufhebung des Asset-Management-Vertrages zum 30. Juni 2007 rückwirkend aufgehoben worden.

8.5. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

a) Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Diese wirken sich auf die Höhe der Zinsaufwendungen aus. Zum 31. Dezember 2007 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 75.040, davon wurden TEUR 5.000 durch einen Zins-Swap in eine festverzinsliche Verbindlichkeit transformiert und weitere TEUR 4.000 durch einen Zins-Cap gesichert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 28.183 Der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt somit 64 %. Nach dem Bilanzstichtag wurden weitere Zins-Swapgeschäfte mit einem Nominalvolumen von TEUR 15.000 und einer Restlaufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Die abgeschlossenen Festzinssätze betragen 4,33 % bzw. 3,93 %. Unter Berücksichtigung dieser Sicherungsgeschäfte beträgt der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten 50 %. Diese Position wird für vertretbar gehalten. POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich auf Gewinn und Verlust

sowie auf das Eigenkapital ergeben würden, wenn sich Änderungen der Zinssätze ergeben würden. Dabei wird der Cashflow für einen Prognosezeitraum von vier Jahren ermittelt, der sich bei einer Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte ergibt. Zum 31. Dezember 2007 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei TEUR 660 (i. Vj. TEUR 62).

b) Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich durch Forderungsausfälle der Mietforderungen. Ein zentrales Monitoring aller bestehenden Forderungen wird für die Früherkennung von Ausfallrisiken eingesetzt. Die folgende Tabelle stellt das maximale Ausfallrisiko nach Bilanzposition dar:

Finanzielle Vermögenswerte

TEUR	2007	2006
Beteiligungen	1.035	1.035
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.440	1.300
	4.475	2.335

POLIS hat umfangreiche Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) erhalten. Nachfolgende Übersicht stellt die Altersstruktur der Mietforderungen dar:

Mietforderungen

TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Buchwert	336	161
davon weder wertgemindert noch überfällig	169	0
davon nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig		
über 90 Tage	5	0
61-90 Tage	9	4
31-60 Tage	68	61
0-30 Tage	85	96

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch überfälligen Bestandes der Mietforderungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die Forderungen aus umlegbaren Betriebskosten in Höhe von TEUR 2.106 (i. Vj. TEUR 699) sind weder wertgemindert noch fällig.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Analyse der wertberechtigten Vermögenswerte:

Wertberichtigte Vermögenswerte

TEUR	2007	2006
Buchwert einzelwertberechtigter Forderungen	167	117
Höhe der Einzelwertberichtigung	-167	-117
Nettobuchwert (nach Wertberichtigungen)	0	0

c) Liquiditätsrisiko

POLIS ist bestrebt, den Zugang zu einer Vielzahl von Finanzierungsquellen zur Sicherstellung der Liquidität des Unternehmens zu etablieren und aufrecht zu erhalten. Seit ihrem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 ist die POLIS im Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft verschafft POLIS den Zugang zu einem breiten Spektrum von institutionellen und privaten Anlegern und erhöht die finanzielle Flexibilität der Gesellschaft. Zur frühzeitigen Erkennung der Liquiditätssituation setzt der Vorstand neben der Liquiditätsplanung mit einem mehrjährigen Planungshorizont auch eine, einen Planungshorizont von 12 Monaten umfassende, monatlich rollierende Liquiditätsplanung ein. Zur Überwachung der aktuellen Liquiditätssituation wird ein konzernweites Cash-Management eingesetzt.

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2007 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten:

Restlaufzeitenanalyse

TEUR	Gesamt	2008	2009	2010	2011	ab 2012
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.752	83.108	7.503	11.254	4.886	0
Erhaltene Anzahlungen	1.982	1.982	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.152	2.152	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	34	34	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.320	11.320	0	0	0	0
Kreditzusagen	-71.910	-71.910	0	0	0	0
	50.330	26.686	7.503	11.254	4.886	0

8.6. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers KPMG in den Geschäftsjahren 2007 und 2006 angefallenen Honorare betragen:

TEUR	2007	2006
Prüfungshonorare	156	157
Honorare für prüfungsnahen Dienstleistungen		
Comfort Letter	109	0
IFRS-Beratung	20	0
	285	157

8.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

a) Erwerb von wesentlichen Vermögenswerten

Erwerb der Anlageimmobilie Weyerstraße 79–83, Köln

Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2007 wurde die Anlageimmobilie Weyerstraße 79–83 in Köln erworben. Besitz, Nutzen und Lasten gehen mit Kaufpreiszahlung über. Der Kaufpreis beträgt TEUR 14.100.

Erwerb der Anlageimmobilie Bugenhagenstraße 5, Hamburg

Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Februar 2008 wurde die Anlageimmobilie Bugenhagenstraße 5 in Hamburg erworben. Besitz, Nutzen und Lasten gehen mit Kaufpreiszahlung über. Der Kaufpreis beträgt TEUR 4.260.

b) Abschluss von Zinssicherungsgeschäften

Nach dem Bilanzstichtag wurden zwei Zins-Swappeschäfte zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 15.000 und einer Restlaufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. Die Zins-Swaps erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bezüglich Hedge Accounting und werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet; Zeitwertänderungen werden daher im Ergebnis erfasst.

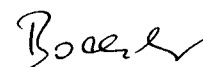
Berlin, den 26. Februar 2008

POLIS Immobilien AG

Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 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 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 handelsrechtlichen 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 27. Februar 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Beuth
Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender

Zwischenbericht 1. Quartal 2008	8. Mai 2008
Hauptversammlung 2008	4. Juli 2008
Halbjahresbericht 2008	7. August 2008
EXPO REAL 2008, DVFA Immobilien Konferenz, München	6.-8. Oktober 2008
Initiative Immobilien Aktie, Frankfurt am Main	20.-21. Oktober 2008
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2008	5. November 2008
Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main	10.-12. November 2008

Impressum

> Herausgeber

POLIS Immobilien AG
Potsdamer Str. 58
10785 Berlin

www.polisag.de

> Konzeption und Design

impacct communication GmbH, Hamburg
www.impactt.de

> Druck

Langebartels & Jürgens
Druckereigesellschaft mbH, Hamburg

> Fotos

Andi Albert Photography, Würzburg (Immobilienfotos)
Andreas Labes, Berlin (People Fotos)

> Weitere Informationen erhalten Sie bei

Roger Sturm
Investor Relations
Telefon 030.856217.27
Fax 030.856217.49





POLIS Immobilien AG

Potsdamer Str. 58
10785 Berlin

Telefon 030.85 62 17.0
Telefax 030.85 62 17.49

www.polisag.de
info@polisag.de