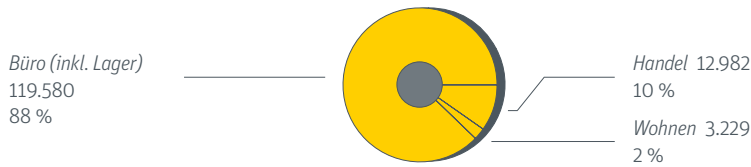


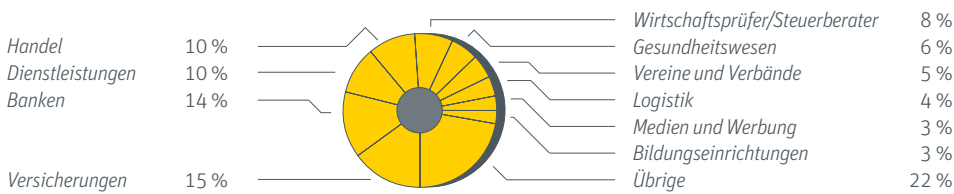
Geschäftsbericht **2009**



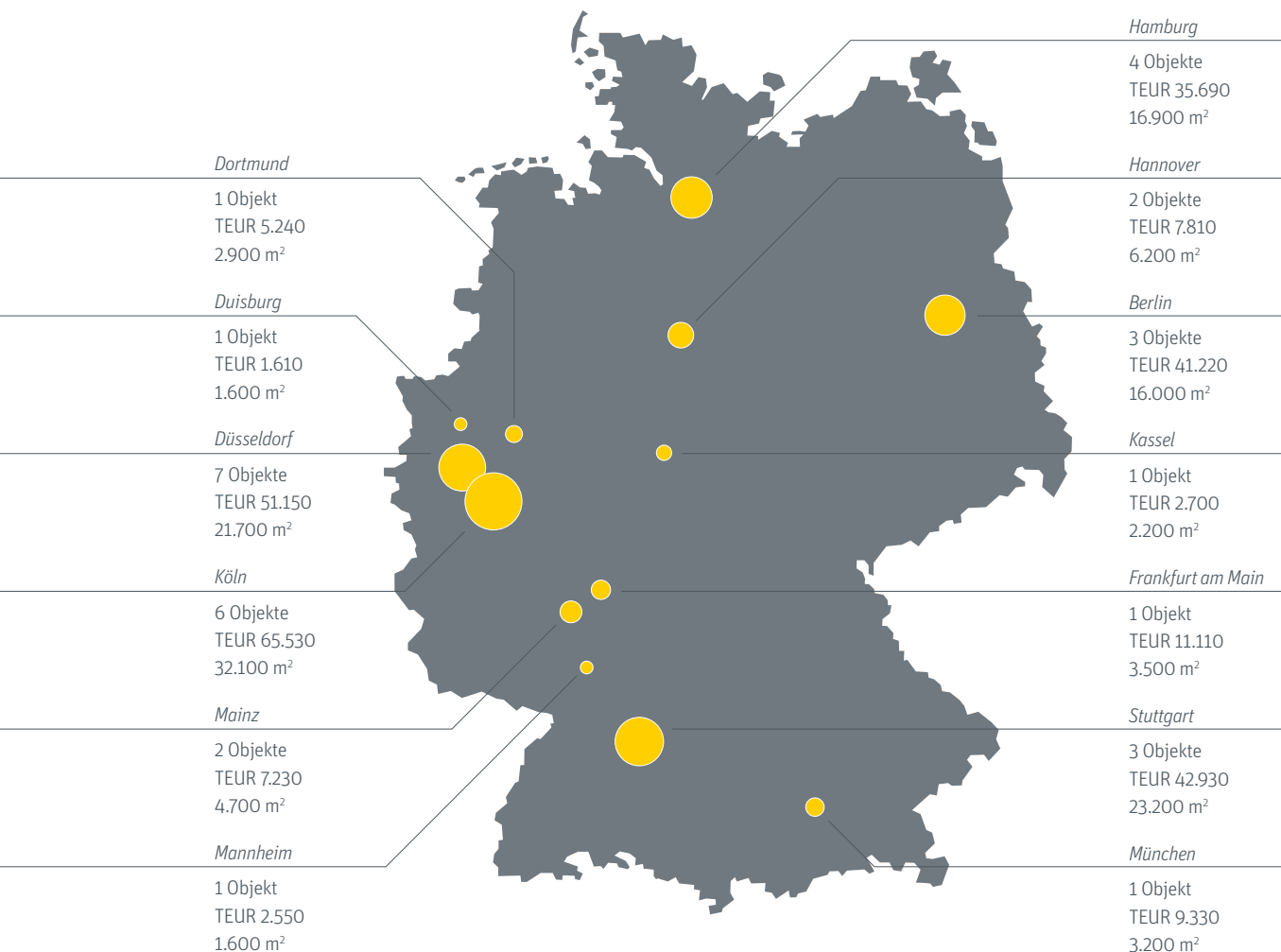
Portfolio nach Nutzungsart | Basis: m²



Verteilung Mieteinnahmen – Branchen | in %



Portfolio nach Städten | gem. Feri Bewertung per 31.12.2009



Aktiver Bestandshalter

Die POLIS Immobilien AG ist aktiver Bestandshalter mit klar definierter Strategie, langjähriger Erfahrung und soliden Finanzverhältnissen. Die Basis unserer Ertragskraft ist ein Portfolio an Qualitätsimmobilien mit sicherem Cashflow. Die hohe Anlage-sicherheit dieser »Core«-Objekte beruht auf ihren guten innerstädtischen Lagen in den wichtigsten deutschen Bürostandorten, der Einhaltung hoher technischer Standards und einer starken Diversifizierung in der Mieterstruktur. Das in vielen Jahren aufgebaute Know-how aus dem aktiven Management derartiger Immobilien ver-setzt uns in die Lage, mit Erfolg Modernisierungsprojekte durchzuführen. Wir erwirt-schaften nennenswerte Wertsteigerungen bei unseren »Core«- und »Value Added«-Objekten, die wir im Rahmen eines moderaten Buy-and-Sell-Konzepts realisieren.



- > 02 __ Vorwort
- > 05 __ Bericht des Aufsichtsrats
- > 08 __ Die POLIS-Aktie
- > 11 __ Portfolioübersicht
- > 18 __ Finanzinformationen

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vergangene Jahr hat die Anbieter von Büroimmobilien in Deutschland vor große Herausforderungen gestellt. Die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise des Jahres 2008 wirkte sich erwartungsgemäß zeitlich verzögert im Jahr 2009 auf den deutschen Büroimmobilienmarkt aus. Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilien-sektor sank nach Maklerberichten von rund EUR 20 Mrd. im Jahr 2008 auf rund EUR 10 Mrd. in 2009. Auch wir haben im vergangenen Jahr von Akquisitionen abgesehen. In dem heutigen Marktumfeld sehen wir aber wieder Chancen, unseren Immobilienbestand auszubauen. Dabei werden wir die hohen Lage- und Qualitätsanforderungen beibehalten und nur innerstädtische Büroimmobilien in den 20 bedeutendsten deutschen Bürostandorten erwerben. Mit unserer guten Kapitalausstattung sind wir in der Lage, lukrative Immobilienangebote wahrzunehmen. Wir interessieren uns für gut vermietete Objekte mit moderner Ausstattung, die einen sicheren Cashflow erwirtschaften, und Immobilien mit Modernisierungsbedarf, die ein Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

Operatives Ergebnis (Funds from Operations) steigt um 24 %

Vor dem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund sind wir mit der operativen Entwicklung unseres Unternehmens im Jahr 2009 zufrieden. Wir konnten den Cashflow und die Funds from Operations, also den Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit, weiter steigern und sind damit bei der weiteren Entwicklung unseres Unternehmens gut vorangekommen. Die POLIS erzielte im Geschäftsjahr 2009 Funds from Operations von EUR 3,7 Mio., was einer Steigerung um 24 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Mieterträge und das laufende Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung sanken wegen des modernisierungsbedingten Leerstands und der gegenwärtigen Marktverfassung, während sich das Zinsergebnis wegen niedrigerer Marktzinsen und der Tilgung von Krediten deutlich verbesserte. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im vergangenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr von EUR 8,9 Mio. auf EUR 9,5 Mio.

Hohe Stabilität trotz schwieriger Marktverfassung

Wie bereits im Vorjahr war die Bewertung unserer Anlageobjekte in der gegenwärtigen Zeit mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und daher nicht verlässlich vorherzusehen. Trotz hoher Investitionen in den Immobilienbestand und dem aktiven Management konnte im vergangenen Jahr aufgrund der Marktverfassung eine Abwertung unseres Immobilienbestands um EUR 9,3 Mio. nicht verhindert werden. Bezogen auf das Anlagevolumen beträgt die Marktwertminderung 3,2 % nach 0,7 % im Vorjahr.

Die Marktwertveränderung beruht in erster Linie auf der Annahme, dass die zukünftigen Mietsteigerungen infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise niedriger ausfallen werden als im Vorjahr erwartet. Wir meinen, dass die Marktwertveränderung in Anbetracht der großen wirtschaftlichen Veränderungen moderat ausgefallen ist und die hohe Stabilität des Portfolios widerspiegelt. Darüber hinaus ist unser Unternehmen mit einer Eigenkapitalquote von 50 % weiterhin solide finanziert und verfügt damit über eine hohe Anlagesicherheit.



Dr. Matthias von Bodecker

Jahrgang 1964, Diplom-Volkswirt, CFO,
Vorstand der POLIS seit 2001

Dr. Alan Cadmus

Jahrgang 1955, Rechtsanwalt, Gründungsaktionär,
CEO, Vorstand der POLIS seit 1998

POLIS setzt auf nachhaltige Modernisierung von Büroimmobilien

Derzeit konzentrieren wir uns schwerpunktmäßig auf die Fertigstellung und Vermietung unserer laufenden Modernisierungsprojekte. Ziel ist es, den Vermietungsgrad in den Objekten und in den übrigen Bestandsgebäuden dauerhaft zu erhöhen. Nach unserer Unternehmensstrategie erzielen wir dabei Mieteinnahmen von zahlreichen Unternehmen unterschiedlicher Branchen (»Multi-Tenant-Konzept«). Bei den Modernisierungsvorhaben setzen wir konsequent auf eine ökologisch nachhaltige Sanierung, um eine langfristige Wertentwicklung zu erreichen. Es befinden sich derzeit vier Projekte im Bau, von denen zwei bereits von der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat in Silber für nachhaltiges Bauen ausgezeichnet wurden. Wir sind fest davon überzeugt, dass sich unserem Unternehmen mit dieser Strategie im Büroimmobilienmarkt gute Chancen bieten. Der Markt kennt uns als Spezialist und verlässlichen Partner für die ökologisch nachhaltige Modernisierung und das Management von Büroimmobilien in einem auf Lage, Objektgröße und Flächenqualität fokussierten Segment. Die Anlagevolumina unserer Objekte liegen häufig zwischen denen von Privatinvestoren und institutionellen Investoren. Dieser Ansatz ist unser Alleinstellungsmerkmal im Wettbewerbsumfeld der börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen.

Anziehen des Büroimmobilienmarkts im Jahr 2011 erwartet

Wir beabsichtigen, im Geschäftsjahr 2010 die Mieterträge trotz des Leerstands in den Revitalisierungsobjekten annähernd konstant zu halten. Darüber hinaus haben wir uns zum Ziel gesetzt, das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung und die Funds from Operations zu steigern. Aufgrund der unsicheren Finanz- und Wirtschaftslage können wir jedoch keine konkrete Prognose für das Ergebnis und die Funds from Operations geben.

Im Jahr 2010 werden wir uns mit aller Kraft für den von uns erwarteten, wieder anziehenden Büroimmobilienmarkt des Jahres 2011 rüsten. Wir werden dabei gezielt nach Akquisitionen suchen, die unser Portfolio sinnvoll ergänzen.

Das Jahr 2010 wird jedoch noch durch eine zurückhaltende Nachfrage im Büroimmobilienmarkt geprägt sein. Die Trendwende der konjunkturellen Entwicklung scheint zwar eingeleitet, durch das Auslaufen verschiedener staatlicher Stützungsmaßnahmen erwarten wir aber weitere Belastungen für die wirtschaftliche Entwicklung, von der die Nachfrage seitens der Unternehmen, unseren Mietern, abhängt. Vor diesem Hintergrund erscheint es uns nicht möglich, eine zuverlässige Prognose zu künftigen Bewertungsergebnissen und daher auch zum Jahresergebnis nach IFRS-Standard abzugeben.

Langfristiges gewinnbringendes Wachstum steigert Renditen der Anteilseigner

Unsere Aktionärsstruktur mit einer Mehrheit von langfristig investierenden strategischen Investoren wirkte sich positiv auf den Aktienkurs aus, der 2009 wie auch im Vorjahr relativ stabil blieb. Diese Aktionäre haben unser Wachstum bereits vor dem Börsengang unterstützt. Wir begrüßen ihr Engagement in unserer Gesellschaft und verfolgen das Ziel, durch Vermietung, aktives Immobilienmanagement und langfristiges Wachstum attraktive Renditen für unsere Aktionäre zu erzielen. Für die POLIS gehören eine auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Unternehmensführung und ein hohes Maß an Transparenz untrennbar zusammen. Transparenz bedeutet für uns: Wir kommunizieren, was wir tun, wo wir stehen und was wir erreichen wollen. Sämtliche Anlageimmobilien sind mit den wichtigsten Angaben zur Bewertung im Anhang des Geschäftsberichts und auf der Internetseite von POLIS dargestellt. Dazu zählen Angaben wie Miethöhe, Potenzialmiete, Leerstand, Objekt-Rating und Verkehrswert. Erst kürzlich wurden wir für diese offene Kommunikation von der Expertengruppe Immobilien der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management als transparenteste deutsche Immobilien-Aktiengesellschaft ausgezeichnet.

Mit unserem erprobten Geschäftsmodell haben wir während des mehr als zehnjährigen Bestehens der POLIS bereits konjunkturelle Schwankungen überstanden und sind zuversichtlich, dass es uns auch künftig gelingen wird, erfolgreich am Markt zu agieren.

Die Entwicklung unseres Unternehmens wird zu einem großen Teil von der Leistung und dem Engagement unserer Mitarbeiter getragen. Wir freuen uns, dass wir ein Team haben, das im Sinne unseres Unternehmens denkt, entscheidet und handelt. An dieser Stelle möchten wir allen Mitarbeitern danken und ihnen unsere Wertschätzung für ihre Arbeit ausdrücken.

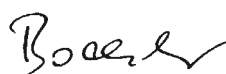
Wir danken gleichfalls unseren Aktionären, Mietern, Auftragnehmern und Finanzpartnern für ihr Vertrauen in unser Unternehmen.

Berlin, März 2010

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Bericht des Aufsichtsrats

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 von 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 grundsätzliche 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. Über zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung entschieden.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen alle Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und abgestimmt.

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden vier Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme der Mitglieder des Vorstands und eine telefonische Aufsichtsratssitzung statt. Soweit es erforderlich war, hat der Aufsichtsrat Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst.

In den Sitzungen berichtete der Vorstand zeitnah und ausführlich, insbesondere über die Strategie, die Planung, die wirtschaftliche Lage sowie die Entwicklung und stimmte sich hierüber mit dem Aufsichtsrat ab. 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 waren im Geschäftsjahr 2009 unter anderem

- die Veränderung der konjunkturellen Lage durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise sowie die daraus zu ziehenden Konsequenzen für die Strategie und das Geschäftsmodell der POLIS,
- die Planung und Durchführung der Revitalisierungsmaßnahmen im Quartier Büchsenstraße, Stuttgart, in der Kasernenstraße, Düsseldorf, am Konrad-Adenauer-Ufer in Köln und in der Domstraße in Hamburg und
- die Bewertung der Immobilien und der Zinssicherungsinstrumente.

Der Aufsichtsrat hat sich außerdem mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems befasst.

Ausschüsse

Der in der Aufsichtsratssitzung vom 8. Mai 2009 geschaffene Investitionsausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitz), Schmechel und Stein angehören, bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats über zustimmungspflichtige Investitionen vor. Der Investitionsausschuss tagte insgesamt fünfmal und hat sich vor allem mit den Planungen der o. g. Revitalisierungsobjekte und den damit verbundenen Investitionen befasst. Hierzu wurden mehrere Ortsbesichtigungen vorgenommen und die Projekte ausführlich mit dem Vorstand, externen Gutachtern des Ausschusses und federführenden Architekten erörtert.

Der Personalausschuss, dem die Herren von der Recke (Vorsitzender), Brouns und Müller angehören, tagte insgesamt dreimal und hat sich dabei vor allem mit der Vergütung und der zukünftigen Vergütungsstruktur für den Vorstand befasst. Der Personalausschuss hat die Beschlüsse des Aufsichtsrats in Vorstandsangelegenheiten vorbereitet.

Die Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig im Plenum.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodexes, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und Kontrolle zu fördern. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 10. März 2010 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten. Ferner hat der Aufsichtsrat festgestellt, dass ihm eine nach seiner Einschätzung ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder angehört.

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

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den nach HGB-Grundsätzen aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2009 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2009 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden gemäß § 315a HGB auf der Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen.

Die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 10. März 2010 in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden. Der Abschlussprüfer ging ferner auf Umfang, Schwerpunkte sowie Kosten der Abschlussprüfung ein. Schwerpunkte der Abschlussprüfung waren die Immobilienbewertung, die Swapbewertungen und die Anlagenzugänge.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Berichte des Abschlussprüfers haben wir nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens haben wir zugestimmt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Den vom Vorstand nach § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat der Abschlussprüfer ebenfalls geprüft. Der Abschlussprüfer hat diesem Bericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

»Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

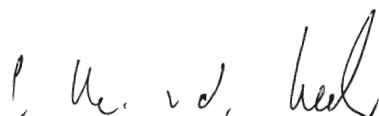
Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat

Mit Ablauf der Hauptversammlung am 19. Juni 2009 hat Herr Jürgen von Wendorff sein Amt niedergelegt. Für seine langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat und die Unterstützung der Gesellschaft sei ihm an dieser Stelle herzlich gedankt. Als Nachfolger für Herrn von Wendorff wurde für die verbleibende Amtszeit Herr Wolfgang Herr von der Hauptversammlung gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der POLIS Immobilien AG für ihr Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr. Sie haben auch in schwierigen Zeiten gute Arbeit geleistet und damit alles getan, um zukünftigen Risiken begegnen und Chancen weiter wahrnehmen zu können.

Für den Aufsichtsrat



Carl-Matthias von der Recke
Vorsitzender

Berlin, 10. März 2010

Die POLIS-Aktie

Börsenklima 2009/Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien

Nach ihrem Einbruch infolge der Wirtschaftskrise haben sich die Aktienmärkte im Verlauf des Jahres erholt. So stieg der DAX gegenüber dem Jahresanfang um rd. 24 %, gegenüber dem Jahrestiefstand sogar um rd. 62 %. Auch die deutschen Immobilienaktien wiesen, gemessen am DAXsubsector Real Estate, einen Anstieg gegenüber dem Jahresanfang von rd. 15 % aus.

Verlauf des Aktienkurses

Die POLIS-Aktie hielt sich in den Vorjahren stabil und konnte daher von der Erholung des Marktes nicht profitieren. Sie erreichte einen Jahresschlusskurs von EUR 9 und hat damit gegenüber dem Vorjahresschlusskurs rd. 5 % eingebüßt.

An der Börse wird derzeit für Immobiliengesellschaften deutlich weniger gezahlt als ihr Vermögen abzüglich Schulden wert ist. Die Abschläge haben sich im Jahresverlauf reduziert, sind aber weiterhin mit teilweise bis zu 50 % bedeutend. Mit dem Kurs von EUR 9,00 zum 31. Dezember 2009 wurde die POLIS-Aktie mit einem Abschlag von knapp 32 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von EUR 13,27 bewertet.

Die weiterhin hohen Abschläge deutscher Immobilien-AGs gegenüber ihren Nettosubstanzwerten zeigen die Unsicherheit über die finanzielle Situation der teilweise hoch finanzierten Gesellschaften und deuten auf eine allgemeine Skepsis des Kapitalmarktes zur dauerhaften Stichhaltigkeit der Immobilienbewertungen hin. POLIS begegnet dieser Skepsis mit (i) der Offenlegung aller finanzierungsrelevanten und aller bewertungsrelevanten Informationen und (ii) einer transparenten Darstellung der von unabhängigen Gutachtern ermittelten Bewertungen.

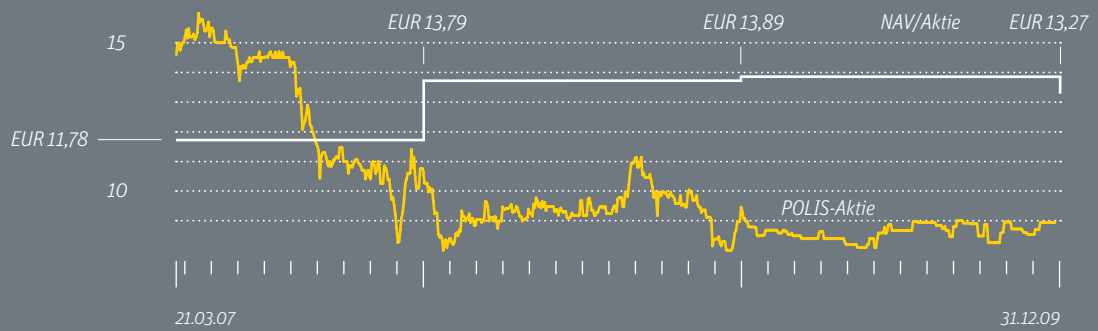
Der durchschnittliche Tagesumsatz der POLIS-Aktie an der Frankfurter Börse (XETRA) im Jahr 2009 belief sich auf 865 Stück oder TEUR 9.

Die POLIS-Aktie notiert im Amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse. Sie erfüllt im Prime Standard die geltenden Transparenzanforderungen.

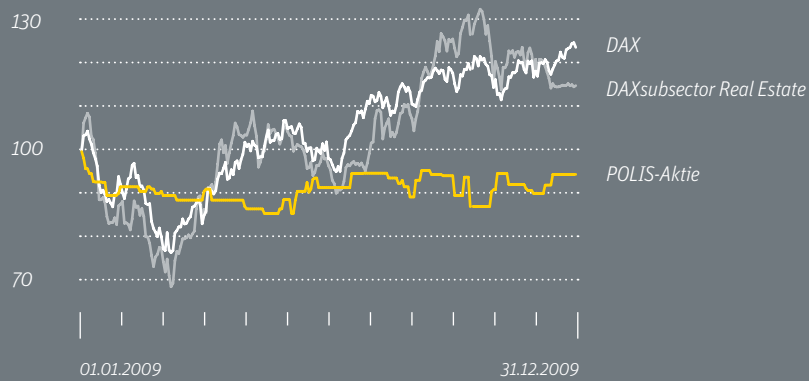
Aktionärsstruktur

Die Kombination aus Streubesitz und finanzstarken strategischen Investoren ist für die finanzielle Flexibilität, Steuerung und Finanzkraft des Unternehmens förderlich.

Der Vorstand war zum 31. Dezember 2009 mit einem Anteil von rd. 0,5 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Für Mitglieder des Vorstands und Führungskräfte der POLIS besteht ein Aktienoptionsprogramm, das die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodexes erfüllt.



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



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

Aktionäre	%
Mann Immobilien-Verwaltung AG	53,2 %
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH	20,2 %
Contrarian Capital Management L.L.C./Jon R. Bauer	8,1 %
Perennial Investment Partners Ltd., Melbourne, Australien	5,3 %
KZVK Darmstadt	4,7 %
Vorstand	0,5 %
Sonstige Aktionäre	8,0 %
Gesamt	100,0 %
Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse	26,6 %

Aktienrückkaufprogramm

In der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2009 wurde die Gesellschaft bis zum 15. Dezember 2010 ermächtigt, Aktien der POLIS mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 11.051.000 zu erwerben und zu verwerten. Derzeit besteht keine Absicht, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. POLIS verfügt bisher nicht über eigene Aktien der Gesellschaft.

Investor Relations

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

Hauptadressaten unserer Investor-Relations-Arbeit sind Finanzanalysten, institutionelle und private Investoren sowie Finanzjournalisten. Wir kommunizieren mit dieser Zielgruppe nicht nur anlässlich der Hauptversammlung, sondern regelmäßig im direktem Gespräch, aber auch durch umfangreiche Finanzinformationen in Form von Jahres- und Zwischenberichten sowie aktuellen Pressemitteilungen über einzelne Ereignisse. Der Vorstand repräsentiert das Unternehmen in regelmäßigen Abständen auf Konferenzen und führt Einzelgespräche mit Investoren und Finanzanalysten aus dem In- und Ausland.

Aktiendaten 2009

ISIN	DE0006913304
Wertpapierkennnummer (WKN)	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GR
Jahresschlusskurs 2009	EUR 9,00
Aktienanzahl	11,05 Mio.
Marktkapitalisierung	rd. EUR 100 Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	UniCredit Markets & Investment Banking
Research Abdeckung (Coverage)	UniCredit Markets & Investment Banking, Viscardi Securities AG, HSH Nordbank
52-Wochen-Hoch	EUR 9,35
52-Wochen-Tief	EUR 8,09
Durchschnittlicher Tagesumsatz	EUR 8.644
Durchschnittlicher Tagesumsatz	865 Stück
Ergebnis je Aktie	EUR -0,60
NAV je Aktie	EUR 13,27
Free Float nach Definition Deutsche Börse	26,6 %
Hauptversammlung	25.06.2010

Portfolioübersicht



		Berlin	Berlin	Berlin	Dortmund
		Luisenstraße 46	Potsdamer Straße 58	Rankestraße 5-6	Kleppingstraße 20
Besitzübergang		15.05.2002	25.05.2001	01.05.2008	31.12.2006
Baujahr		1936	1930	1955	1954
letzte Sanierung/Modernisierung		2002	2004	1996	1994
Verkehrswert ¹	TEUR	10.290	14.060	16.870	5.240
Diskontierungszinssatz ²	%	7,1 %	7,1 %	7,2 %	7,3 %
gesamte Mietfläche (gerundet) ³	m ²	3.100	5.500	7.400	2.900
Büro	m ²	2.652	4.637	6.237	2.038
Handel	m ²	438	493	488	523
Wohnen	m ²	0	0	0	0
Archiv	m ²	51	348	696	290
Stellplätze	Anzahl	24	22	78	11
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	Jahre	3,1	2,3	2,7	1,2
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2008 ⁵	%	95 %	92 %	76 %	84 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2009 ⁵	%	100 %	87 %	80 %	59 %
Vermietungsgrad nach Umsatz	%	97 %	88 %	77 %	50 %
Miete 2008 ⁶	TEUR	627	886	437	327
Miete 2009 ⁶	TEUR	607	830	719	249
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	620	820	950	190
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	640	930	1.230	380
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	670	950	1.230	370
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	6,5 %	6,8 %	7,3 %	7,1 %
Feri Rating ¹		B+	B	B	B

Erläuterungen

¹ Gemäß Wertgutachten der Feri EuroRating Services AG zum Bewertungsstichtag 31.12.2009

² Gemäß Wertgutachten der Feri EuroRating Services 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 Summe aus vertraglich gesicherten Mieteinnahmen und fiktiven Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung sämtlicher leer stehender Flächen zu den von Feri EuroRating Services AG ermittelten objektspezifischen Marktmieten



		Duisburg	Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf
		Gallenkamp- straße 20	Berliner Allee 42	Berliner Allee 44	Berliner Allee 48
Besitzübergang		01.11.2007	01.11.2007	01.08.2000	01.10.2006
Baujahr		1953/54	1960	1957	1956
letzte Sanierung/Modernisierung		1994	-	2001	-
Verkehrswert ¹	TEUR	1.610	6.020	7.990	5.000
Diskontierungszinssatz ²	%	7,3 %	7,0 %	7,1 %	7,0 %
gesamte Mietfläche (gerundet) ³	m ²	1.600	3.200	3.800	2.500
Büro	m ²	1.082	2.024	2.943	1.852
Handel	m ²	292	743	444	266
Wohnen	m ²	220	141	45	214
Archiv	m ²	0	329	365	138
Stellplätze	Anzahl	15	17	16	0
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	Jahre	1,5	1,6	0,8	1,9
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2008 ⁵	%	76 %	80 %	94 %	90 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2009 ⁵	%	65 %	80 %	24 %	88 %
Vermietungsgrad nach Umsatz	%	69 %	78 %	24 %	89 %
Miete 2008 ⁶	TEUR	104	237	567	308
Miete 2009 ⁶	TEUR	100	286	138	318
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	110	280	130	330
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	160	360	550	370
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	150	450	550	340
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	9,3 %	7,5 %	6,9 %	6,8 %
Feri Rating ¹		B	B+	B+	B+

⁸ Fiktive Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung aller Flächen zu den von Feri EuroRating Services AG ermittelten objektspezifischen Marktmieten

⁹ Relation von annualisierter Potenzialmiete zum Verkehrswert

¹⁰ Wegen umfassender Revitalisierungsmaßnahmen derzeit keine oder geringe Vermietungsfähigkeit

¹¹ Erzielung der Potenzialmiete setzt weitere Investitionen voraus, daher Angabe der Rendite in Relation zum Verkehrswert nach Fertigstellung

¹² Gewichteter Durchschnitt

¹³ Immobilien im Umlaufvermögen

¹⁴ Beteiligung (1 x 5,1 %)



Visualisierung

Visualisierung

Visualisierung

Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Frankfurt a. M.	Hamburg	Hamburg
Immermann- straße 11	Kasernen- straße 1	Steinstraße 11	Steinstraße 27	Gutleutstraße 26	Bugenhagen- straße 5	Domstraße 10/ Schauenburger Straße 15 & 21
01.12.2007	31.12.2006	31.12.1999	01.09.2000	30.06.2006	01.04.2008	01.08.2007
1960	1954	1913	1960	1970	1913/14	1906/11/86
-	-	2000	1998	1996	-	2002
2.910	12.720	8.070	8.440	11.100	5.250	12.940
7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,2 %	7,1 %	7,0 %
1.700	4.600	2.400	3.500	3.500	2.600	6.600
1.052	2.660	1.819	2.914	3.538	1.745	4.597
338	1.372	392	330	0	260	1.379
163	225	0	0	0	0	0
160	315	208	240	0	567	589
9	15	0	20	29	15	12
2,5	1,9	1,5	1,5	4,0	4,6	4,0
72 %	82 %	55 %	98 %	100 %	90 %	27 %
99 %	76 %	83 %	89 %	100 %	76 %	3 %
100 %	69 %	89 %	90 %	100 %	67 %	2 %
170	777	389	531	750	195	304
202	697	426	534	750	224	139
220	650	470	530	750	220	20
220	940	530	590	750	330	1.060
230	1.130	520	580	770	370	1.060
7,9 %	6,8 % ¹¹	6,4 %	6,9 %	6,9 %	7,0 %	8,2 %
B+	B+	B+	B+	B+	B+	B+

Feri Bewertungssystematik

»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-



		Hamburg	Hamburg	Hannover	Hannover
		Ludwig-Erhard-Straße 14	Steinstraße 12-14	Landschaftstraße 2	Landschaftstraße 8
Besitzübergang		01.10.2006	01.05.2008	31.12.2006	31.12.2006
Baujahr		1969	1925	1983	1885
letzte Sanierung/Modernisierung		1996	1994	-	2006
Verkehrswert ¹	TEUR	11.870	5.630	3.940	3.870
Diskontierungszinssatz ²	%	7,2 %	7,2 %	7,3 %	7,2 %
gesamte Mietfläche (gerundet) ³	m ²	4.900	2.800	3.600	2.600
Büro	m ²	4.593	2.540	3.623	2.166
Handel	m ²	0	0	0	0
Wohnen	m ²	0	0	0	0
Archiv	m ²	320	233	13	437
Stellplätze	Anzahl	29	5	53	0
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	Jahre	3,3	0,5	4,5	2,0
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2008 ⁵	%	91 %	92 %	90 %	100 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2009 ⁵	%	92 %	92 %	90 %	100 %
Vermietungsgrad nach Umsatz	%	95 %	98 %	86 %	100 %
Miete 2008 ⁶	TEUR	510	2	280	270
Miete 2009 ⁶	TEUR	781	396	374	270
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	790	400	370	270
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	830	410	430	270
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	800	410	440	280
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	6,7 %	7,3 %	11,2 %	7,2 %
Feri Rating ¹		B+	B+	B	B

Erläuterungen siehe Seiten 11/12/13



Kassel	Köln	Köln	Köln	Köln	Köln	Köln
Königsplatz 57	Ebertplatz 1	Gustav-Heinemann-Ufer 54	Hansaring 20	Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83
01.11.2007	15.06.2007	01.10.2007	01.11.2007	01.04.2007	31.12.2007	01.05.2008
1950	1960	1989	1975	1953	1957	1962
1995	2002	-	2006	-	2005	2008
2.700	7.330	13.920	4.010	17.570	7.290	15.410
7,3 %	7,1 %	7,3 %	7,3 %	7,1 %	7,3 %	7,3 %
2.200	3.700	7.500	2.000	6.200	3.500	9.200
1.927	3.352	6.922	1.954	5.604	3.002	6.990
0	224	0	0	0	411	1.303
0	68	0	0	0	0	0
259	20	581	61	606	82	883
4	0	195	10	53	9	91
3,9	1,4	3,1	1,8	0,0	4,1	4,4
96 %	99 %	46 %	75 %	0 %	100 %	83 %
96 %	93 %	47 %	100 %	0 % ¹⁰	83 %	96 %
95 %	92 %	44 %	100 %	0 %	83 %	96 %
178	487	620	227	0	488	437
180	482	444	305	0	481	873
180	440	530	310	0 ¹⁰	440	940
190	480	1.210	310	1.140	530	980
220	520	1.190	300	1.140	530	1.130
8,1 %	7,1 %	8,5 %	7,5 %	5,8 % ¹¹	7,3 %	7,3 %
C	B+	B	B	B+	B	B



		Mainz	Mainz	Mannheim	München
		Rheinstraße 43-45	Rheinstraße 105-107	Friedrichsring 46	Lessingstraße 14
Besitzübergang		01.11.2007	30.09.2007	01.11.2007	15.12.2007
Baujahr		1976	1968	1965	1967
letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	2002	2002
Verkehrswert ¹	TEUR	2.770	4.460	2.550	9.330
Diskontierungszinssatz ²	%	7,4 %	7,2 %	7,3 %	7,1 %
gesamte Mietfläche (gerundet) ³	m ²	1.900	2.800	1.600	3.200
Büro	m ²	1.494	2.290	1.445	2.597
Handel	m ²	281	0	153	383
Wohnen	m ²	0	330	0	0
Archiv	m ²	97	214	49	245
Stellplätze	Anzahl	10	46	0	40
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	Jahre	0,6	1,6	3,0	2,3
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2008 ⁵	%	83 %	97 %	90 %	76 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2009 ⁵	%	87 %	94 %	96 %	84 %
Vermietungsgrad nach Umsatz	%	76 %	97 %	94 %	79 %
Miete 2008 ⁶	TEUR	164	290	156	459
Miete 2009 ⁶	TEUR	176	293	159	458
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	160	290	170	490
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	210	300	180	620
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	240	350	200	640
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	8,7 %	7,8 %	7,8 %	6,9 %
Feri Rating ¹		C	B	B	B+

Erläuterungen siehe Seiten 11/12/13



Visualisierung

Stuttgart	Stuttgart	Stuttgart	Portfolio	Sonstige Immobilien & Immobilienbeteiligung ^{13,14}	Summe des Immobilienvermögens
Böblinger Straße 8	Quartier Büchsenstraße	Tübinger Straße 31 & 33			
01.11.2007	30.06.2007	31.12.2006			
1973	1907-1956	1949			
2004	1985	2000			
3.930	29.710	9.290	284.090	1.153	285.243
7,1 %	6,9 %	7,2 %	7,1 %		
2.300	16.100	4.800	135.800		
980	12.544	2.643	108.455		
920	242	1.306	12.982		
364	1.291	168	3.229		
7	2.005	717	11.124		
36	139	11	1.014		
2,4	1,1	1,2	2,5 ¹²		
100 %	95 %	89 %	81 % ¹²		
91 %	25 % ¹⁰	92 %	69 % ¹²		
89 %	18 %	93 %	65 %		
241	1.899	555	13.872		
245	1.289	561	13.986		
240	470 ¹⁰	560	13.340		
270	2.580	600	20.580		
310	2.660	670	21.400		
7,9 %	6,9 % ¹¹	7,2 %	7,2 %		
B+	B+	B+	B+		

Finanzinformationen

> 19 __ Konzernlagebericht

- 19 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 19 __ Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit
- 19 __ Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen
- 21 __ Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie
- 24 __ Überblick über den Geschäftsverlauf

- 28 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 28 __ Ertragslage
- 29 __ Finanzlage
- 30 __ Vermögenslage
- 31 __ Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

- 31 Corporate Governance und Vergütungsbericht

- 35 Abhängigkeitsbericht

- 36 Nachtragsbericht

- 36 Risikobericht
- 36 __ Risiko- und Chancenmanagementsystem
- 37 __ Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken
- 40 __ Risikobeurteilung

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

> 42 __ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

> 43 __ Bestätigungsvermerk

> 44 __ Konzernabschluss

- 44 Konzernbilanz
- 46 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 47 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 48 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 49 Konzernanhang

Konzernlagebericht

der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2009

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, Vermietung und andere Maßnahmen erzielen wir laufend Wertsteigerungen, die wir vereinzelt durch Verkäufe 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 deutschen 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 exzellente Ergebnisse in der Planung und Durchführung von Projekten ermöglicht. Unser eigenes Asset- und Property-Management-Team verwaltet den Immobilienbestand in kaufmännischer und technischer Hinsicht und übernimmt alle wesentlichen operativen Aufgaben wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung, Vermietung, Verwaltung und Rechnungswesen.

Konzernstruktur und Leitung

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

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

- Rückgang des Bruttoinlandproduktes 2009 um 5,0 %
- Arbeitsmarkt hält sich aufgrund der Kurzarbeitsregelung stabil
- Inflationsrate im Verlauf des Jahres teilweise negativ
- Zinsen sinken im kurzfristigen Bereich von 2,9 % auf 0,7 % und von 3,3 % auf 2,8 % im 5-Jahres-Bereich

Im Frühjahr 2009 befand sich die deutsche Wirtschaft in der tiefsten Rezession seit Gründung der Bundesrepublik. Als Folge der Zuspitzung der internationalen Finanzkrise im Herbst 2008 verschärfte sich der globale Abschwung dramatisch. Die weltweite Nachfrage nach Investitionsgütern brach ein. Dies hat die Exportindustrie, die treibende Kraft des vergangenen Aufschwungs, extrem hart getroffen. Nach und nach breitete sich die Krise auf die gesamte Wirtschaft aus. Im Sommer 2009 begann sich die Weltkonjunktur zu erholen und im Herbst 2009 entspannte sich die Lage an den Märkten erheblich. Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, zu der es im Frühjahr als Folge massiver Interventionen der Notenbanken sowie der Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor kam.

Wir investieren
in Objekte mit
konkretem Wert-
steigerungspotenzial
oder sicherem
Cashflow

	BIP Wachstum	Inflation	3-Monats- EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
2009	-5,00 %	0,40 %	0,70 %	2,79 %	3,59 %
2008	1,30 %	2,60 %	2,93 %	3,28 %	3,80 %
2007	2,50 %	2,30 %	4,68 %	4,55 %	4,71 %
2006	2,90 %	1,60 %	3,73 %	4,12 %	4,19 %
2005	0,80 %	1,50 %	2,49 %	3,20 %	3,44 %
2004	1,10 %	1,70 %	2,16 %	3,15 %	3,74 %

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise wirkt sich zeitlich verzögert auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Die Eigenkapitalbasis zahlreicher Kreditinstitute ist empfindlich geschrumpft und die Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe zurückgegangen. Dadurch werden Transaktionen weiterhin erschwert und das Volumen von Neubauentwicklungen reduziert. Im historischen Vergleich wird daher mit einer niedrigen Neubauentwicklung in den nächsten Jahren gerechnet. Diese Entwicklung wird tendenziell das Angebot an modernen Mietflächen einschränken, Bauleistungen dämpfen und die Baupreisentwicklung begrenzen.

Die Neufinanzierung und die Prolongation von Kreditlinien sind z. Zt. nur mit höheren Margen möglich. Einzelne Unternehmen werden dauerhaft ihre Kreditauflagen verletzen und somit erhöhte Kreditmargen tragen müssen. Im Gegenzug werden Unternehmen mit hoher Eigenkapitalquote besonders von den niedrigen Zinsen profitieren.

Die Vermietungsumsätze für Büroimmobilien korrelieren sehr eng mit der Entwicklung des Bruttoinlandproduktes. Bei Auslaufen der Konjunktur stützenden Maßnahmen ist mit einem Beschäftigungsabbau zu rechnen. Daher muss in nächster Zeit auch von sinkenden Vermietungsumsätzen im Büroimmobilienmarkt ausgegangen werden. Weil die abgeschwächte Nachfrage auf ein historisch niedriges Angebot an Neubauf Flächen trifft, gehen wir von einem relativ kurzen Anpassungszeitraum aus.

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Weiterer Rückgang des Transaktionsvolumens

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist nach Maklerberichten von rd. EUR 20 Mrd. auf rd. EUR 10 Mrd. in 2009 zurückgegangen. Im Vergleich dazu wurden im Jahr 2007 für rd. EUR 55 Mrd. Gewerbeimmobilien gehandelt. Eine leichte Belebung des Transaktionsmarktes hat es im 3. und 4. Quartal 2009 gegeben, ohne dass schon eine Trendumkehr zu diagnostizieren war. Deutsche Käufer stehen wieder im Vordergrund, das Volumen an grenzüberschreitenden Transaktionen ist weiter zurückgegangen.

Als Folge der Wirtschaftskrise möchten institutionelle Investoren wie Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen ihren Immobilienanteil deutlich erhöhen. Immobilien sind in der Wertschätzung dieser Investoren gewachsen. Dies hat bisher jedoch nicht zu Transaktionen in wesentlichem Umfang geführt.

Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Flächenumsatz stark zurückgegangen

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2009 hat sich deutlich negativ auf den Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland ausgewirkt. Die Flächenumsätze in den sieben größten Immobilienstandorten gingen nach einer Untersuchung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) von 3,1 Mio. m² auf 2,3 Mio. m² zurück. Dabei war der Rückgang mit rd. 8 % in Berlin am geringsten und in Düsseldorf mit fast 50 % am höchsten.

Leichter Rückgang der Mieten

Der Einbruch der Flächenumsätze hat sich nicht in demselben Umfang auf die Spitzenmieten ausgewirkt. Diese sind an den o. g. Standorten um 2–9 % gesunken, aber zum Teil nur sehr moderat. In Stuttgart ist die Spitzenmiete sogar konstant geblieben. Ebenfalls moderat haben sich die Durchschnittsmieten verändert, die in Düsseldorf und Frankfurt sogar leicht zulegen konnten, in Berlin hingegen um gut 10 % gesunken sind. Diese Angaben zeigen, dass die Mietpreise auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt sehr stabil sind. Grundsätzlich verstärkt sich aus unserer Sicht der Trend zu einer starken Differenzierung zwischen modernen Flächen in guten Lagen und älteren Bestandsflächen, die kaum nachgefragt werden.

Zunahme des Büroflächenleerstands

Im Jahr 2009 ist die Leerstandsquote mit Ausnahme von Stuttgart an allen Standorten gestiegen. Im Durchschnitt der sieben großen Standorte beträgt sie 9,2 % nach 8,6 % im Vorjahr. Insgesamt stehen an diesen Standorten rd. 7,6 Mio. m² leer.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Daten der vergangenen drei Jahre:

Leerstand Flächenumsatz	in Tausend m ²			in %		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Berlin	1.550 500	1.450 465	1.500 426	8,7	8,1	8,4
Hamburg	980 549	880 495	1.060 360	7,7	6,9	8,2
Düsseldorf	661 452	626 356	760 185	9,3	8,8	10,4
Frankfurt	1.650 506	1.580 510	1.690 350	14,2	13,6	14,3
Stuttgart	466 165	460 180	453 138	6,4	6,2	6,1
München	978 408	950 474	1.020 309	7,6	7,2	7,7
Köln	600 285	600 300	665 230	8,5	8,3	9,0

Quelle: gjf-Jahresendabgleich – Büromärkte Deutschland 2009

Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

Ziele des Unternehmens

Ziel von 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.
- Dividendenrendite von 3 % p. a.
- Anstieg des Nettovermögenswertes (Net Asset Value – NAV) von 5 % p. a.

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

**Unser Leitmotiv
ist die Schaffung
von Werten mit hoher
Transparenz**

Strategie des Unternehmens

Seit ihrer Gründung hat sich die POLIS AG an den Anforderungen des Kapitalmarktes orientiert. Die langfristige Schaffung von Werten mit hoher Transparenz wurde immer als Leitmotiv der Unternehmensführung verstanden. POLIS ist mehrfach als transparente Immobilien-AG ausgezeichnet worden, zuletzt in dem Transparenz-Index der DVFA für deutsche Immobilienaktiengesellschaften. Dies bestätigt unser Selbstverständnis, detailliert über unser Immobilienportfolio zu informieren. Wesentliche Einzelangaben zu jedem Gebäude und dessen Bewertung werden im Internet (www.polis.de) und in der Portfolioübersicht im Geschäftsbericht veröffentlicht.

Unsere fokussierte Strategie haben wir von Beginn an eingehalten:

- *Fokussierung*: Wir konzentrieren uns auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den 20 bedeutendsten deutschen Bürostandorten. Dabei richten wir uns u. a. nach dem »Städte-Ranking« des Research-Unternehmens BulwienGesa AG.
- *»Core« bis »Value Added«*: Wir kaufen sowohl gut vermietete Objekte mit moderner Ausstattung und 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.
- *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 Marktwerte soll die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles sichergestellt werden.
- *Sicherung der Mieterträge durch eine »Multi-Tenant-Strategie«*: Unser Geschäftsmodell ist in erster Linie auf Büroimmobilien mit mehreren Mietern gerichtet. Dadurch wird 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 Marktwerten von etwa EUR 5–25 Mio.
- *Moderates »Buy-and-Sell-Konzept«*: Erzielte Wertschöpfung soll durch einzelne Verkäufe realisiert werden.
- *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*: Transparente Darstellung unseres Geschäftsmodells und der Immobiliendaten und die Orientierung an den EPRA-Standards sind für uns selbstverständlich und die Basis guter Investor Relations.
- *Nachhaltigkeit*: Das Ziel, umweltschonend, Ressourcen sparend und wirtschaftlich Räume zu schaffen, die die Gesundheit und die Leistungsfähigkeit unserer Mieter und ihrer Mitarbeiter sichern, ist für uns Verpflichtung. Wir versuchen, ökologische Optimierungen bei allen (Bau-)Maßnahmen und (Beschaffungs-)Prozessen zu erreichen und werden darüber regelmäßig und ausführlich berichten.
- *Mittelfristiger Ausbau des Immobilienportfolios*: Wir planen, unseren Bestand an Büroimmobilien unter Beibehaltung der bisherigen Fokussierungen und hohen Qualitätsanforderungen weiter auszubauen. Dadurch lassen sich Skaleneffekte erzielen, die zu einer Steigerung der Profitabilität beitragen.
- *Erreichen des Status als REIT-AG*: POLIS erfüllt fast alle Anforderungen des deutschen REIT-Gesetzes und könnte zeitnah den REIT-Status annehmen. Allerdings enthält das REIT-Gesetz gravierende Risiken und Nachteile für REITs und ihre Aktionäre, insbesondere wegen der fehlenden Absicherung des REIT-Status bei Maßnahmen Dritter und bei der Gewerbesteuer. Vorstand und Aufsichtsrat werden über die Annahme des REIT-Status im Interesse des Unternehmens und seiner Aktionäre entscheiden, sobald die Defizite des REIT-Gesetzes beseitigt sind.

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 Mitarbeiterzahl beträgt 23, davon sieben Mitarbeiter 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. Zwei Auszubildende werden zu Immobilienkauffrauen ausgebildet.

Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

Entwicklung des Marktes für Gewerbeimmobilien in Deutschland

Wir erzielen Erträge aus Mieteinnahmen und aus Verkäufen von Immobilien. Daneben haben die Ergebnisse der Neubewertung des Immobilienbestands einen hohen Einfluss auf unser Jahresergebnis. Die Konditionen von Neu- und Anschlussvermietungen, von An- und Verkäufen und die Entwicklung der Marktwerte werden maßgeblich von der Entwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes geprägt. Dieser wird von makroökonomischen Faktoren, insbesondere dem Wirtschaftswachstum, dem Zinsniveau, der Erwartung der Unternehmen über ihre künftige Entwicklung, dem Angebot von und der Nachfrage nach Büroimmobilien sowie der Attraktivität des Standortes Deutschland und den gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Das Ergebnis von POLIS ist ferner abhängig von der Marktentwicklung an den Standorten unserer Immobilien, die individuellen, regionalen Faktoren ausgesetzt sind, wie beispielsweise der demografischen Entwicklung, der regionalen Wirtschaftsentwicklung, der Entwicklung des Dienstleistungssektors, dem Angebot an Büroflächen oder dem Zu- oder Wegzug von Unternehmen.

Entwicklung der Mieteinnahmen

Durch das allgemeine Mietpreisniveau von Büroimmobilien in Deutschland oder aus objekt- oder lagespezifischen Gründen können bei Anschlussvermietungen veränderte Preise pro m² erzielt werden. Generell gilt, dass eine ansteigende Leerstandsquote in einem Markt zu reduzierten Mieterlösen führt und umgekehrt. Da viele Mietverträge eine Klausel zur Anpassung der Miete an die Inflationsentwicklung vorsehen, hat auch die Inflationsrate Einfluss auf die Mieterlöse.

Finanzierungsaufwand und Zinsniveau

Wir finanzieren den Erwerb von Immobilien typischerweise unter Einsatz eines Fremdfinanzierungsanteils von 60 % des Immobilienwertes durch Bankdarlehen. Die Bankdarlehen werden in vertretbarem Umfang variabel gehalten, um von niedrigen kurzfristigen Zinsen zu profitieren. Für die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten werden teilweise Zinnsicherungsgeschäfte abgeschlossen. Die Ertragskraft der POLIS wird daher von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus erheblich beeinflusst.

Wettbewerbsposition

Marktumfeld

Von den Büromietflächen in Deutschland befinden sich laut einer Studie der BulwienGesa AG 60 % an den 20 bedeutendsten Bürostandorten, auf die sich POLIS konzentriert. Die Eigentümerstruktur ist stark fragmentiert. Nur ein geringer Anteil 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 privaten Investoren. Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien bleibt groß und für spezialisierte Immobiliengesellschaften weiter ausbaufähig.

POLIS-Positionierung

In diesem Marktumfeld verstehen wir uns als Spezialist für die Modernisierung und das aktive Management von Büroimmobilien in einem sehr auf ihre Lage, Objektgröße und Flächenqualität fokussierten Segment. Unsere Immobilien befinden sich oft in sehr guten Bürolagen, bewegen sich häufig zwischen den für Privatinvestoren

und institutionellen Investoren interessanten Größenordnungen und bieten eine hohe Flächenqualität zu einem moderaten Mietpreis. Mit diesem Konzept hat POLIS ein Alleinstellungsmerkmal unter den börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen.

Überblick über den Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Ereignisse des vergangenen Geschäftsjahres können wie folgt zusammengefasst werden:

- Beim operativen Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung nach Maßgabe der Kennziffer »Funds from Operations« (FFO) ist POLIS mit einer Steigerung von 24 % auf TEUR 3.726 gut vorangekommen
- Vier Modernisierungsobjekte befinden sich nach Abschluss der Planung und Erteilung der Baugenehmigung im Bau
- Zwei Modernisierungsobjekte wurden mit dem Vorzertifikat der DGNB für nachhaltiges Bauen in Silber ausgezeichnet
- Wegen des modernisierungsbedingten Leerstands und der Marktverfassung sanken die Mieterträge um 7 % auf TEUR 13.904 und das laufende Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung um 9 % auf TEUR 11.537
- In schwierigem Umfeld gelang die Vermietung von 10.200 m² Mietfläche. Dennoch sank die Vermietungsquote u. a. wegen des modernisierungsbedingten Leerstands auf rd. 69 % der Mietflächen
- Infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise werden für die Zukunft geringere Mietsteigerungen prognostiziert. Dies führte zu einem negativen Bewertungsergebnis von rd. EUR 9 Mio. (rd. 3,2 % des Portfoliovolumens des Vorjahres)
- Durch das Absinken des Marktzinses und die Tilgung von Krediten nach der Veräußerung von zwei Anlageobjekten im Vorjahr fiel der Zinsaufwand um rd. 33 % auf TEUR 4.838. Gleichzeitig führte die Zinssenkung zu einem Bewertungsverlust bei Zinssicherungsinstrumenten von TEUR 1.187
- Bis auf die Veräußerung des Wohnanteils des Objekts »Collinstraße 2« in Mannheim blieb das Portfolio unverändert

Wir versuchen
unser Portfolio laufend
zu optimieren

Entwicklung des Immobiliengeschäfts

Im Geschäftsjahr 2009 hat sich unser Immobilienbestand nicht wesentlich verändert. Wir versuchen unser Portfolio durch einzelne Veräußerungen laufend zu optimieren. Im Rahmen dieser Optimierung haben wir im 3. Quartal das Wohngebäude »Collinstraße 2« in Mannheim von dem benachbarten Bürogebäude real geteilt und veräußert.

Modernisierungen

Köln, Konrad-Adenauer-Ufer: Grundausbau fertig gestellt

Bei dem Modernisierungsobjekt »Konrad-Adenauer-Ufer« ist der Grundausbau fertig gestellt. Es steht damit in erstklassiger Lage unmittelbar am Rheinufer ein nachhaltig saniertes, effizientes und qualitativ hochwertiges Gebäude zur Verfügung, so dass wir trotz der aktuellen Marktsituation von einer guten Vermietbarkeit ausgehen. Unsere Modernisierungstätigkeit wurde von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat für nachhaltiges Bauen in Silber ausgezeichnet. Das Gebäude wird unter Einsatz von Geothermie beheizt und gekühlt. Derzeit führen wir Gespräche mit Mietinteressenten.

Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: Revitalisierung hat begonnen

In der »Büchsenstraße 26/26b« haben wir nach dem planmäßigen Auszug des Mieters die komplette Revitalisierung des Gebäudes begonnen. Geplant ist, den Erdgeschossbereich des direkt am S-Bahnhof Stadtmitte gelegenen Gebäudes durch eine Theater- und Gastronomienutzung deutlich aufzuwerten, das bisher nur ungenügend genutzte Dachgeschoss abzutragen und stattdessen ein gut nutzbares Staffelgeschoss mit Büronutzung zu errichten, ein weiteres Geschoss mit Wohnnutzung aufzustocken und mit einer neuen Fassade ein hochwertiges Bürogebäude zu etablieren. Die Baumaßnahmen haben begonnen. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2010

geplant. Auch bei diesem Objekt legen wir auf Nachhaltigkeit besonderen Wert. Das Gebäude hat ebenfalls das Vorzertifikat der DGNB für nachhaltiges Bauen in Silber erhalten. Ein erster Mietvertrag mit dem öffentlich geförderten Renitenztheater über 15 Jahre wurde im Februar 2010 abgeschlossen. Deshalb rechnen wir mit einer zeitnahen Umsetzung des geplanten Gastronomiekonzepts im Erdgeschoss. Mit weiteren Mietinteressenten werden Erfolg versprechende Gespräche geführt.

Das Nachbargebäude »Büchsenstraße 28« wird ebenfalls umfangreich modernisiert, deutlich aufgewertet und im 3. Quartal 2010 vermietbar sein. Für die weiteren Gebäude in dem Quartier werden jeweils nach Auslaufen der vorhandenen Mietverträge Nachnutzungskonzepte erarbeitet und umgesetzt, so dass im gesamten Quartier unterschiedliche Mietflächen und -qualitäten angeboten werden. Das Quartier liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, was zu einer Aufwertung des gesamten Umfeldes beitragen und sich nicht nur durch unsere Maßnahmen zukünftig zu einem belebten und bekannten Bürostandort entwickeln wird.

Düsseldorf, Kasernenstraße: Neupositionierung des Gebäudes hat begonnen

Auch das Gebäude in der »Kasernenstraße« wird umfassend saniert. Die Lage des Gebäudes an zwei Fußgängerzonen hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Aus diesem Grunde wird der Einzelhandelsbereich im Erdgeschoss neu geordnet und in das 1. OG ausgeweitet. Die Fassade und die Fenster werden erneuert und das Staffelgeschoss neu ausgebaut. Bis auf eine Einzelhandelsfläche sind alle Mieteinheiten bereits vermietet. Nach der Fertigstellung im Sommer 2010 wird das Gebäude neu erscheinen und einen Anziehungspunkt in der Kasernenstraße darstellen.

Hamburg, Domstraße: Modernisierungsplanung abgeschlossen

In der »Domstraße« ist die Modernisierungsplanung fertig gestellt und genehmigt, so dass mit den Modernisierungsarbeiten begonnen werden kann. Weil sich derzeit vier Modernisierungsprojekte im Bau befinden, wurde über den Zeitpunkt der Modernisierung und mögliche Handlungsalternativen noch nicht entschieden.

Vermietungsgrad im Wesentlichen durch planmäßige Revitalisierung vorübergehend gefallen

Der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. Dezember 2009 ist im Vergleich zum Vorjahresende durch den planmäßigen Beginn der Revitalisierungsmaßnahmen in drei Objekten und die schwierige Marktverfassung auf 69 % (i. Vj. 81 %) gefallen. Bei den Immobilien, die mindestens seit dem 1. Januar 2008 im Bestand sind, und ohne Berücksichtigung der Revitalisierungsobjekte ist der Vermietungsgrad von 85 % zum 31. Dezember 2008 auf 80 % zum 31. Dezember 2009 gesunken (»Like for Like«).

Bis zum 31. Dezember 2009 ist es uns gelungen, 10.215 m² mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvolumen von rd. TEUR 7.880 und einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 4,5 Jahren und mit einer effektiven Miete von EUR 12,73 pro m² neu zu vermieten. Der größte Vermietungsabschluss des Jahres betraf das »Gustav-Heinemann-Ufer« in Köln, für das mit der Fachhochschule Köln Mietverträge über rd. 2.800 m² abgeschlossen wurden. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 2,5 Jahre. Die durchschnittliche Miete im Portfolio beträgt derzeit rd. EUR 11,50 pro m².

Standortbezogene Darstellung der Vermietungssituation

In den Standorten mit Revitalisierungsobjekten (Hamburg, Köln und Stuttgart) ist der Vermietungsgrad deutlich gesunken bzw. in Köln trotz Vermietungserfolgen in anderen Objekten nicht gestiegen. In Dortmund wurde die Erdgeschossfläche nach dem Bilanzstichtag langfristig an eine Gastronomiekette vermietet, so dass sich der Vermietungsgrad bereits auf 85 % erhöht hat. Eine Darstellung über den Vermietungsgrad der einzelnen Gebäude findet sich in der Portfolioübersicht auf den Seiten 11–17.

**Neue Mietverträge
für 10.215 m²
abgeschlossen**

	Mietfläche zum 31.12.2008 m²	Vermietungs- grad per 31.12.2008 %	Mietfläche zum 31.12.2009 m²	Vermietungs- grad per 31.12.2009 %
Berlin	16.000	85 %	16.000	86 %*
Dortmund	2.800	84 %	2.900	59 %
Düsseldorf	21.800	83 %	21.700	73 %
Duisburg	1.600	90 %	1.600	65 %
Frankfurt a. M.	3.500	100 %	3.500	100 %
Hamburg	16.700	67 %	16.900	55 %
Hannover	6.200	94 %	6.200	94 %
Kassel	2.200	96 %	2.200	96 %
Köln	30.200	65 %	32.100	65 %
Mainz	4.600	91 %	4.700	91 %
Mannheim	2.000	90 %	1.600**	96 %**
München	3.200	76 %	3.200	84 %
Stuttgart	22.100	94 %	23.200	46 %
	132.900	81 %	135.800	69 %

* inkl. der selbst genutzten Büroetage

** ohne Collinistraße (Verkauf zum 31.12.2009)

Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den A-Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen seit 2005 wie folgt:

Mieteinnahmen	2005	2006	2007	2008	2009
TEUR					
Luisenstraße 46	455	494	553	627	607
Potsdamer Straße 58	388	525	818	886	830
Rankestraße 5-6				437	719
Berlin	843	1.019	1.371	1.950	2.156
Berliner Allee 42			28	237	286
Berliner Allee 44	530	558	563	567	138
Berliner Allee 48		66	277	308	318
Immermannstraße 11			16	170	202
Kasernenstraße 1			695	777	697
Steinstraße 11	466	513	519	389	426
Steinstraße 27	507	503	540	531	534
Düsseldorf	1.503	1.640	2.638	2.979	2.600

TEUR	2005	2006	2007	2008	2009
Gutleutstraße 26	937	972	972	750	750
Frankfurt a. M.	937	972	972	750	750
Domstraße 10/Schauenburger Straße 15 & 21			227	304	139
Ludwig-Erhard-Straße 14		111	443	510	781
Bughagenstraße 5				195	224
Steinstraße 12-14				2	396
Hamburg		111	670	1.011	1.540
Ebertplatz 1			246	487	482
Gustav-Heinemann-Ufer 54			145	620	444
Hansaring 20			38	227	305
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45			0	0	0
Neumarkt 49				488	481
Weyerstraße 79-83				437	873
Köln			429	2.259	2.584
Lessingstraße 14			10	459	458
München			10	459	458
Böblinger Straße 8			36	241	245
Tübinger Straße 31 & 33			555	555	561
Quartier Büchsenstraße			951	1.899	1.290
Stuttgart			1.542	2.695	2.095
Summe »A-Städte«	3.283	3.742	7.632	12.103	12.183
Sonstige Objekte			857	1.823	1.833
2004-2009 veräußerte Objekte	2.134	624	1.320	993	19
Effekte aus der Abgrenzung mietfreier Zeiten	70	-51	-21	74	-131
Summe	5.487	4.315	9.788	14.993	13.904

In *Berlin* ist im Staffelgeschoss der »**Rankestraße**« eine neue hochwertige Bürofläche entstanden, deren Vermietung wir für 2010 erwarten. In *Düsseldorf* wurde der Mietvertrag mit dem Hauptmieter der »**Steinstraße 27**« um das Erdgeschoss erweitert und insgesamt verlängert. Dort wurde ein hochwertiger Empfangs- und Bürobereich geschaffen. Der Hauptmieter in der »**Berliner Allee 44**« ist im 1. Quartal wegen Zahlungsunfähigkeit ausgezogen. Das Gebäude haben wir inzwischen modernisiert und eine Etage neu vermietet. In *Hamburg* wurden Fassade, Eingangsbereich und Treppenhaus der »**Bughagenstraße**« modernisiert und zwei Etagen als Loftbüros neu positioniert. Die Planungen für die Modernisierung des Staffelgeschosses im »**Gustav-Heinemann-Ufer**« in *Köln* sind weit fortgeschritten und werden im Jahr 2010 umgesetzt. Der plangemäße Auszug des größten Mieters Anfang 2009 wurde inzwischen durch Neuvermietungen ausgeglichen. In der »**Weyerstraße**«

wurde der Einzelhandelsbereich neu strukturiert und vollständig vermietet. In der *Münchener »Lessingstraße«* wurden das Treppenhaus modernisiert und sämtliche Fenster erneuert, in 2010 wird der Eingangsbereich optimiert, so dass sich das Gebäude deutlich verbessert zeigt.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Die Mieterträge im Portfolio sind aufgrund der Maßnahmen in mehreren Revitalisierungsobjekten gesunken. Hohe und zahlreiche Investitionen haben die Qualität des Portfolios weiter erhöht und werden zukünftig zu verbesserten Ergebnissen führen, haben in diesem Jahr aber Abwertungen nicht verhindern können. Die Vermietung ist in einem schwierigen Jahr relativ erfolgreich gewesen. Dennoch ist die Vermietungsquote, bedingt durch die o. g. Maßnahmen, gesunken. Sie sollte sich aber nach Abschluss der Baumaßnahmen schnell verbessern lassen.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Mieterträge aufgrund der Revitalisierungen und des schwachen Marktes leicht gesunken, Bewertungen infolge der Wirtschaftskrise negativ, Finanzergebnis profitiert von niedrigen Zinsen

Die **Mieterträge** sind aufgrund der Modernisierungsvorhaben und der schwachen Marktverfassung auf TEUR 13.904 gesunken (i. Vj. TEUR 14.993) und um ca. EUR 1 Mio. unter unserem Ziel geblieben. Bei Immobilien, die mindestens seit dem 1. Januar 2008 im Bestand sind, und ohne Berücksichtigung der Revitalisierungsobjekte (»Like for Like«) sind die Mieterträge lediglich um 3 % gesunken.

Nach Abzug von Instandhaltungsaufwand und Immobilienbewirtschaftungsaufwand ist das **Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung** um rd. 9 % auf TEUR 11.537 (i. Vj. TEUR 12.736) gesunken.

Trotz hoher Investitionen in den Immobilienbestand und dem aktiven Management konnte aufgrund der aktuellen Marktverfassung eine Abwertung des Immobilienbestands um TEUR 9.282 nicht verhindert werden. Das Ergebnis beinhaltet sowohl Effekte aus allgemeinen Marktänderungen als auch die Ergebnisse aus Modernisierungsmaßnahmen. Bezogen auf das Anlagevolumen beträgt die Marktwertminderung 3,2 %, die wir vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise für moderat halten.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2009 auf TEUR 3.148 und konnte gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.278) weiter gesenkt werden.

Der Zinsaufwand konnte aufgrund des Anteils an variabel verzinslichen Krediten und durch die Rückführung der Fremdfinanzierung der beiden in 2008 verkauften Objekte deutlich gesenkt werden (TEUR 4.838; i. Vj. TEUR 7.230). Das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis aus Zinsderivaten blieb wegen der weiter gesunkenen Marktzinsen negativ, hat sich aber ebenfalls verringert, so dass sich das Finanzergebnis im Geschäftsjahr 2009 in Höhe von TEUR -5.785 gegenüber TEUR -9.264 im Vorjahr um rd. 37 % verbessert hat. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten, unter Einbeziehung der Zinssicherungsinstrumente, hat sich von 4,1 % zum 31. Dezember 2008 auf 3,8 % zum Jahresende 2009 verringert.

Der Konzernabschluss weist einen **Konzernfehlbetrag** von TEUR 6.655 (i. Vj. TEUR 1.144) aus. Die operative Kennzahl **Funds from Operations** stieg durch die Verbesserung des Finanzergebnisses auf TEUR 3.726 (i. Vj. TEUR 2.996). Die operativen Zahlen, wie **Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand, Immobilienbewirtschaftungsaufwand** sowie **Verwaltungsaufwand**, entwickelten sich im Saldo planmäßig. Die Bewertungsergebnisse der Immobilien und der Zinsderivate fielen infolge der Wirtschaftskrise deutlich negativ aus und konnten durch das operative Geschäft nicht kompensiert werden.

Während die FFO gestiegen sind, wurden die Immobilienwerte krisenbedingt nach unten korrigiert

Finanzlage

Cashflows

TEUR	2009	2008	Veränd. in %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.519	8.862	7 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	5.462	-44.385	112 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15.093	35.758	113 %
Bankguthaben am Ende der Periode	1.944	2.056	-5 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnte auf TEUR 9.519 gegenüber TEUR 8.862 im Vorjahr gesteigert werden. Aufgrund der Einzahlungen aus den Verkäufen des vorherigen Geschäftsjahres ergab sich trotz hoher Investitionen in den Gebäudebestand ein positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beruht im Wesentlichen auf Tilgungen und ist daher negativ.

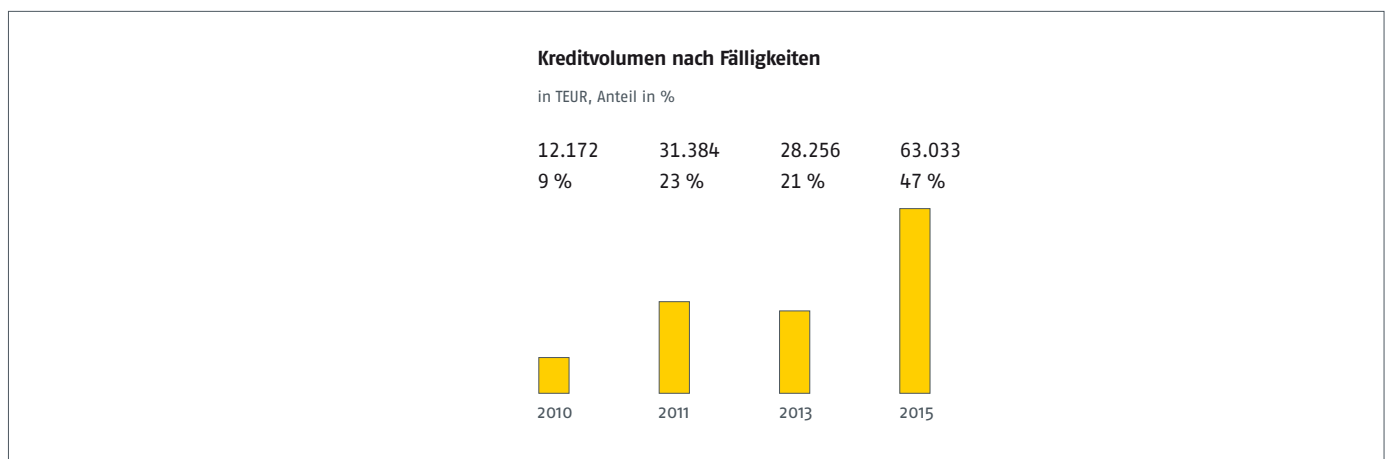
Hohe Eigenkapitalquote – niedrige Loan-to-value-Ratio

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von rd. 50 % weiterhin solide finanziert und verfügt über ausreichend Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen. Gegenwärtig bestehen freie Kreditlinien von rd. EUR 17 Mio.

Die »Loan-to-value-Ratio« (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien) ist aufgrund der Tilgungen auf rd. 48 % zum 31. Dezember 2009 gesunken und für ein Unternehmen unserer Risikostruktur konservativ. Die strategische Zielmarke von 60 % kann durch Ausnutzung der offenen Kreditlinien und neue Finanzierungen erreicht werden, soll aber auch in Zukunft nicht überschritten werden, um den Verschuldungsgrad konstant niedrig zu halten.

Risikoarme Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen betrug zum 31. Dezember 2009 4,1 Jahre. Im Jahr 2010 werden vier Bankdarlehen mit einer Restschuld von insgesamt TEUR 11.957 fällig (i. Vj. TEUR 7.484). Der Loan to value dieser Kredite beträgt insgesamt rd. 39 %, so dass sie problemlos verlängerbar sein sollten oder durch Inanspruchnahme bestehender Kreditlinien abgelöst werden können.



Der Anteil der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten ohne Zinssicherung betrug zum 31. Dezember 2009 41 %. Die Zinsfestsetzungen für diese Kredite sind entsprechend der Marktentwicklung deutlich gefallen. Der gewichtete Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten (einschließlich Zinssicherungsmaßnahmen) betrug 3,8 % zum 31. Dezember 2009 gegenüber 4,1 % zum 31. Dezember 2008.

Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolioebene («Loan to value» von 65 bis 80 %/Debt Service Coverage Ratio von 1,10 bis 1,20) vor. Aufgrund des Leerstands in den Revitalisierungsobjekten und der schwachen Marktverfassung gab es in einem Fall eine Verletzung der Kreditaufgaben zum 30. September 2009, die inzwischen geheilt wurde.

Vermögenslage

TEUR	2009	2008	Veränd. in %
Langfristiges Vermögen	285.529	278.589	2 %
Kurzfristiges Vermögen	8.078	32.808	-75 %
Eigenkapital	146.436	153.085	-4 %
Bilanzsumme	293.607	311.397	-6 %
Eigenkapitalquote	49,9 %	49,2 %	1 %
Loan-to-value-Ratio	47,7 %	52,4 %	-9 %

Die Bilanzsumme hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Verkäufe des Vorjahres auf rd. EUR 294 Mio. verringert (i. Vj. rd. EUR 311 Mio.). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den Anlageimmobilien und machen entsprechend dem Geschäftsmodell 93 % der Bilanzsumme aus. Die von POLIS selbst genutzte 4. Etage in der »Rankestraße 5/6« wird unter Sachanlagen mit einem Wert von TEUR 2.090 ausgewiesen.

Investitionen in Anlageimmobilien

Die Investitionen in die einzelnen Immobilien sind detailliert im Anhang unter »Anlageimmobilien« aufgeführt.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2009 führte wie im Vorjahr die Feri EuroRating Services AG durch. Als Ergebnis liegen die gutachterlichen Marktwerte, ein Objektrating und ein zusammenfassendes Portfoliorating vor. Die hohe Qualität des Portfolios wurde durch das Portfoliorating »B+« («weit überdurchschnittlich») bestätigt. Die geringfügige Veränderung zum Vorjahr (Portfoliorating A »sehr gut«) beruht auf der nach Ansicht von Feri deutlich verringerten Standortattraktivität aller deutschen Bürostandorte. Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beträgt zum Jahresende 2009 insgesamt TEUR 282.000 (i. Vj. TEUR 275.060). Eine Immobilie mit einem Marktwert von TEUR 910 (i. Vj. zwei Immobilien zu TEUR 2.610) wird als »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« ausgewiesen. Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang; das Feri-Rating wird in der Portfolioübersicht veröffentlicht.

Forderungshöhe normalisiert

Nach den hohen Forderungen im Vorjahr aufgrund des Verkaufs der Immobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf zum Jahresende 2008 hat sich die Forderungshöhe zum 31. Dezember 2009 wieder normalisiert. Detailangaben zu den Forderungen finden sich im Anhang.

Net Asset Value

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

TEUR	
Buchwerte der Immobilien	282.910
Buchwerte der Beteiligungen	243
Sonstige Aktiva abzgl. sonstiger Passiva	-1.526
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-134.942
Net Asset Value	146.685
Latente Steuern	-249
Net Net Asset Value	146.436

Bei den vorhandenen 11.051.000 Aktien errechnet sich zum 31. Dezember 2009 ein Net Asset Value je Aktie von EUR 13,27 (i. Vj. EUR 13,89). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, errechnet sich der Net Net Asset Value. Dieser beträgt zum 31. Dezember 2009 EUR 13,25 je Aktie.

Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertragslage von POLIS ist durch das Bewertungsergebnis im Jahr 2009 negativ. Die jeweiligen positiven Ergebnisse aus laufender Immobilienbewirtschaftung, operativem Cashflow und FFO zeigen, dass die Ertragslage operativ weiterhin positiv ist. Die hohen Investitionen in die Gebäude führen zu einer zukünftig weiter verbesserten Ertragslage aus dem operativen Geschäft. Ein ausgeglichener Cashflow, unsere Eigenkapitalquote von rd. 50 % (»Loan to value« von rd. 48 %) und die Verfügbarkeit von offenen Kreditlinien führen zu einer komfortablen Finanzsituation, um im Zuge der Wirtschaftskrise evtl. auftretende Risiken zu tragen, und verschaffen uns gleichzeitig die Möglichkeit, zusätzliches Kapital weiterhin zu guten Konditionen aufzunehmen, um Investitionschancen wahrzunehmen.

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 Jahr 2002 erlassen und zuletzt am 18. Juni 2009 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.

POLIS entsprach 2009 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Die Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB und die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats sind auf der Internetseite der POLIS (www.polis.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 Aufsichtsrats 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 und Investitionsausschuss gebildet.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands 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 das Handeln des Vorstands für bestimmte Geschäfte der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats 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 Vorstands und des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats und des Vorstands sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der POLIS oder sich darauf beziehende Finanzinstrumente offenzulegen, 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 Vorstands und Aufsichtsrats wie folgt dar:

Anzahl Aktien*	31.12.2009	31.12.2008	Veränd.
Dr. Alan Cadmus	32.500	32.500	0
Birgit Cadmus	16.500	16.500	0
Dr. Matthias von Bodecker	3.000	3.000	0

*Angaben lt. Mitteilung an die Gesellschaft

Rechnungslegung und Abschlussprüfer

Die Rechnungslegung bei POLIS erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Mit dem Abschlussprüfer, der KPMG 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 Aufsichtsrats 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 von 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 Handelsgesetzbuches oder der International Financial Reporting Standards Bestandteil des Konzernanhangs bzw. des Konzernlageberichtes sind. Das Aktienoptionsprogramm der POLIS ist im Konzernanhang dargestellt.

Vorstand und Führungskräfte der Gesellschaft werden mit einem Fixum zuzüglich einer leistungsabhängigen Tantieme vergütet. Die folgende Übersicht zeigt die auf die einzelnen Mitglieder des Vorstands entfallende Vergütung:

TEUR	2009			2008		
	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Dr. Alan Cadmus	185	46	231	185	58	243
Dr. Matthias von Bodecker	130	33	163	130	40	170
Summe	315	79	394	315	98	413

Gemäß den im März 2009 mit den beiden Vorständen für die Zeit nach dem 1. Januar 2010 abgeschlossenen Nachträgen zu den Dienstverträgen vom Dezember 2006 gelten die folgenden Regelungen:

Feste Vergütung: Herr Dr. Cadmus erhält für seine Tätigkeit eine feste Tätigkeitsvergütung von jährlich brutto TEUR 200 und Herr Dr. von Bodecker von TEUR 150. Die Gesellschaft stellt jedem Vorstandsmitglied ein Dienstfahrzeug zur Verfügung. Der Wert der Sachbezüge für Herrn Dr. Cadmus und Herrn Dr. von Bodecker betragen je TEUR 9.

Variable Vergütung: Die Vorstandsmitglieder erhalten eine jährliche Tantieme 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 Nichtentstehen dieses Anspruches kann der Aufsichtsrat den Mitgliedern des Vorstands unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses, der persönlichen Verantwortung des Vorstandsmitgliedes für das Jahresergebnis sowie der sonstigen Erfolge und der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft dennoch eine in ihr pflichtgemäßes Ermessen gestellte Tantieme von maximal TEUR 30 gewähren.

Vergütung bei Ausscheiden: Für den Fall einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ist ein Abfindungscap von zwei Jahresvergütungen, maximal eine Vergütung der Restlaufzeit des Dienstvertrages, vereinbart.

Vergütung des Aufsichtsrats

- (1) Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste Vergütung in Höhe von EUR 10.000 pro Geschäftsjahr. Gehört ein Mitglied dem Aufsichtsrat nur für einen Teil des Geschäftsjahres an, bestimmt sich die Vergütung pro rata temporis.
- (2) Neben der festen Vergütung gem. Absatz (1) erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Dividenden abhängige Vergütung, die höchstens 100 % der festen Vergütung nach Absatz (1) betragen darf.
- (3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats, der mindestens einmal im Geschäftsjahr und unabhängig von einer Sitzung des Aufsichtsrats getagt hat, erhält 10 % der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung, der Vorsitzende eines Ausschusses des Aufsichtsrats, der mindestens einmal im Geschäftsjahr und unabhängig von einer Sitzung des Aufsichtsrats getagt hat, erhält 20 % der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung.
- (5) Kein Mitglied des Aufsichtsrats 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 Vorstands und des Aufsichtsrats eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.
- (7) Jedem Mitglied des Aufsichtsrats werden die ihm bei Wahrnehmung seines Amtes entstandenen Auslagen ersetzt.

Die Aufsichtsräte erhalten für das Geschäftsjahr 2009 die nachstehend aufgeführten festen Vergütungen:

TEUR

Carl-Matthias von der Recke (Vorsitzender)	22
Klaus R. Müller (Stellv. Vorsitzender)	18
Arnoldus Brouns	11
Wolfgang Herr (seit 19.06.2009)	5
Ralf Schmechel	11
Benn Stein	11
Jürgen von Wendorff (bis 19.06.2009)	5
Summe	83

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 Vorstands und für die Änderung der Satzung gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84, 85 AktG und §§ 133, 179 AktG.

Abhängigkeitsbericht

Da die Mann Immobilien-Verwaltung AG 53,2 % der Anteile an POLIS hält, ist POLIS gemäß § 17 Abs. 1 und 2 AktG abhängiges Unternehmen der Mann Immobilien-Verwaltung AG. Demzufolge hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für den Zeitraum 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 erstellt.

Die Schlussklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG lautet: »Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren. Weder im Interesse noch auf Veranlassung der herrschenden Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens wurden Maßnahmen zum Nachteil der Gesellschaft durchgeführt oder unterlassen.«

Bericht zur Übernahmesituation

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in 11.051.000 Stammaktien mit einem Nennwert von je EUR 10,00 eingeteilt. Die Möglichkeiten zur Ausgabe neuer Aktien und zum Erwerb eigener Aktien sind im Konzernanhang (Punkt 3.9) dargestellt.

Aktionärsstruktur

Mehrheitsaktionär mit einer Beteiligung an der POLIS von rd. 53,2 % ist seit Oktober 2008 die Mann Immobilien-Verwaltung AG. Durch die Unterstützung des finanzstarken Großaktionärs fühlen wir uns in unserer Strategie bestätigt. Die Mann-Gruppe hat unsere Strategie stets mitgetragen und unser Wachstum schon vor unserem Börsengang mit erheblichem Kapital unterstützt.

Weitere Großaktionäre sind die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin (20,2 %), und Contrarian Capital Management L.L.C., Greenwich, USA (8,1 %). Der Streubesitz der POLIS nach der Definition der Deutschen Börse beträgt derzeit rd. 31,7 %.

Nachtragsbericht

Es gibt keine bereits vertraglich vereinbarten Immobilientransaktionen, die erst nach dem Bilanzstichtag bilanzwirksam werden.

Am 15. Januar 2010 wurde ein Forward-Swap mit einer Laufzeit vom 3. Oktober 2011 bis 30. September 2016 über ein Nominalvolumen von EUR 5 Mio. zu einem Swapsatz von 3,47 % abgeschlossen. Am 5. März 2010 wurde ein Swap mit einer Laufzeit von 5 Jahren über ein Nominalvolumen von EUR 10 Mio. zu einem Swapsatz von 2,41 % abgeschlossen.

Risikobericht

Risiko- und Chancenmanagementsystem

Das vom Vorstand eingeführte Risikomanagementsystem hat sich als effizient bewährt. Wir können unsere Risikosituation angemessen steuern, so dass alle derzeit bekannten Risiken begrenzt und überschaubar sind und der Bestand des Unternehmens gesichert ist.

Die Unternehmensstrategie bildet die Basis unserer Risikostrategie zur systematischen Risikofrüherkennung. Die Unternehmensziele und -strategie der POLIS sind vom Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat erarbeitet worden. Sie sind in der strategischen Planung umgesetzt und werden durch das Berichtswesen angemessen überwacht.

Die strategische Unternehmensplanung stellt einen Schwerpunkt des Risikomanagements dar. Sie wird unter Einbeziehung von operativen und finanzwirtschaftlichen Risiken erstellt, damit potenzielle Risiken vor ihrem Eintritt bewertet werden.

Unsere Risikostrategie hat die folgenden Kernpunkte:

- selektiver Zu- und Verkauf einzelner Immobilien zur Verbesserung der Portfoliostruktur
- »Multi-Tenant-Strategie« reduziert das Mietausfallrisiko und die Wahrscheinlichkeit, dass umfassende Mietflächen zeitgleich zur Neuvermietung anstehen
- aktives Bestandsmanagement – zügige und intensive Vermarktung freier Flächen reduzieren die Leerstandsrisiken
- zentrales Monitoring (Bonitätsprüfung und -überwachung, Mahnwesen) zur Früherkennung von Bonitätsrisiken
- konservative Finanzierungsstrategie mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 40 % reduziert den Einfluss von Zinsschwankungen. Kredite sollen planmäßig im Umfang von mindestens 50 bis 70 % durch Festzinsvereinbarungen oder durch derivative Finanzinstrumente gegen Zinsrisiken gesichert werden

Unternehmensinternes Steuerungssystem

Steuerungssystem

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

Das Steuerungssystem stellt einen integrierten Prozess zwischen Asset- und Portfoliomanagement einerseits und dem Bereich Finanzen und Controlling andererseits 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

Wir ermitteln 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) zur Steuerung des Unternehmens und zur Verbesserung der Transparenz. Der NAV (Net Asset Value) stellt die Summe der Immobilienwerte und sonstiger Aktiva abzüglich der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva der Gesellschaft dar (siehe Vermögenslage).

Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken

Finanzwirtschaftliche Risiken

POLIS ist insbesondere dem Zins- und Liquiditätsrisiko ausgesetzt, das nachstehend im Allgemeinen geschildert wird. Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Darstellungen im Konzernanhang unter Punkt 8.5. Die Zinsrisiken werden konzernweit in Höhe von 50–70 % der Kreditvolumina durch Zinssicherungsinstrumente gegen Zinsänderungsrisiken gesichert.

Der Zugang zu Fremdkapital war selbst für gut kapitalisierte Unternehmen im Jahr 2009 nur mit gestiegenen Risikoaufschlägen möglich. POLIS ist auch in dieser Marktverfassung konzeptionell durch die Strategie eines dauerhaft niedrigen Verschuldungsgrades von max. 60 % gut positioniert. Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 50 % und verfügbaren, nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien von TEUR 17.207 treten bei in 2010 fälligen Krediten von TEUR 11.957 keine Finanzierungsengpässe auf.

Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt Service Coverage Ratios von 110 bis 120 % und Loan-to-value-Ratios von 65 bis 70 % auf Einzelobjektebene und 70 % und 80 % auf Portfolioebene. In einem Fall wurde ein Covenant zum 30. September 2009 nicht eingehalten. Dieser Fall ist inzwischen geheilt. Die Verträge sehen bei einem Bruch der Covenants als Sanktion die Hinterlegung von Barmitteln und nicht die sofortige Kündigungsmöglichkeit von Verträgen vor. Für eine detaillierte Darstellung unserer Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur und Zinsbindung) verweisen wir auf den Konzernanhang, Bankverbindlichkeiten, Punkt 3.10 und 8.5.

Die geplanten Modernisierungsinvestitionen von ca. EUR 15 Mio. sind durch die o. g. vorhandenen Kredite und den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne weitere Finanzierungen gesichert. Gleichwohl sind Finanzierungsanträge über EUR 6 Mio. gestellt.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt betrachten wir die Aktionärsstruktur der POLIS mit unseren finanzstarken institutionellen Investoren als zusätzlichen Faktor der Stabilität.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Büroimmobilienmarktrisiko

Der deutsche Markt für Büroimmobilien wird insbesondere vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und dem Investitionsverhalten der Marktteilnehmer beeinflusst. Der Büroimmobilienmarkt ist von zahlreichen, sich zum Teil gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegt daher nicht vorhersehbaren Schwankungen. Zu den Markt beeinflussenden Faktoren zählen z. B.

- gesamtwirtschaftliches Wachstum, Zinsniveau und die Erwartung der Unternehmen über die künftige wirtschaftliche Entwicklung;
- das Angebot von 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 Entwicklung in 2010 wird aufgrund der sich zeitverzögert auf den Büromarkt auswirkenden Rezession von einem Rückgang der Nachfrage nach Büromietflächen geprägt sein. Andererseits werden Immobilien in Zeiten der Finanzkrise von institutionellen Investoren gegenüber reinen Finanzanlagen häufig bevorzugt. Wir gehen davon aus, dass das homogene und gute Portfolio der POLIS keinen gravierenden Bewertungsrisiken ausgesetzt ist.

Vermietungsrisiko

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2009 einen durchschnittlichen Leerstand von 31 % auf. Außerdem haben die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge im Durchschnitt eine kurze Laufzeit, so dass vergleichsweise häufig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2010 stehen rd. 30.000 m² Bürofläche zur Vermietung an, der größte Teil davon in Gebäuden, deren Modernisierung begonnen hat (z. B. Büchsenstraße rd. 9.500 m²). Die Mieteinnahmen der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Auf die wichtigsten zehn Mieter entfallen rd. 34 % der Mieteinnahmen.

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. Im Geschäftsjahr 2010 werden wir ca. EUR 15 Mio. in die Revitalisierung der Immobilien »Konrad-Adenauer-Ufer 41-45« in Köln, »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart und »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf investieren. Die Betreuung der Bauprojekte haben wir an einen externen Projektmanagementdienstleister vergeben, um im Prozess der Planung und Durchführung frühzeitig Risiken zu erkennen und zu steuern. Die Steuerung erfolgt dabei über ein intensives Projektcontrolling, wöchentliche Projektbesprechungen und monatliche Projektberichte.

Neubewertungsrisiko

Die Immobilien werden in der Konzernbilanz der POLIS mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2009 wurden die beizulegenden Zeitwerte von Feri ermittelt.

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. Auch die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen.

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 ein externes IT-Dienstleistungsunternehmen ein. Dabei findet eine ständige Überprüfung, Weiterentwicklung und Anpassung der eingesetzten Informationstechnologien statt. Permanente Sicherungen schützen vor Datenverlust.

Personalrisiken

Mit unserem Asset-Management-Team können wir alle Immobilien relevanten 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.

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.

Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Zur Sicherung der Wirksamkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung umfasst das interne Kontrollsystem der POLIS alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen als integrierten Bestandteil des Risikomanagementsystems. Das interne Kontrollsystem ist einheitlich und zentral ausgerichtet und wird vom Finanzvorstand – mit seiner Organfunktion für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen sowie Planung, Controlling und Risikomanagement – verantwortet.

POLIS orientiert sich bei der Ausgestaltung des Risikomanagementsystems grundsätzlich am COSO-Standard*. Die Rahmenbedingungen des Risikomanagements haben wir in einer Richtlinie dokumentiert. Danach werden die Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bewertet und klassifiziert. Zu jedem Risiko werden Maßnahmen zur Reduzierung aufgeführt; die Frühwarnindikatoren werden regelmäßig aktualisiert und mit den Verantwortlichen erörtert. Informationen zu den Risiken werden systematisch und transparent erfasst, aufbereitet und dem Vorstand vorgelegt, der über aktuelle Risikoentwicklungen auch in den alle zwei Wochen stattfindenden Vorstandssitzungen berät. Eingetretene Schäden werden unabhängig von den normalen Berichtswegen unmittelbar kommuniziert. Weiterhin haben wir in einem Organisationshandbuch verbindliche Regelungen zur Erfassung, Steuerung sowie Kommunikation und Kontrolle von Prozessen formuliert. Jeder Mitarbeiter ist angehalten, sich im Rahmen der ihm übertragenen Verantwortung risikobewusst zu verhalten.

Kontrollaktivitäten finden sowohl auf strategischer, als auch auf operativer Ebene statt. Überwacht wird, dass die beschlossenen Maßnahmen zur Risikosteuerung von den Verantwortlichen zeitgerecht umgesetzt werden. Die Umsetzung von Maßnahmen zur Risikobewältigung obliegt den verantwortlichen Mitarbeitern und wird durch den Vorstand überwacht.

Der Aufsichtsrat ist mit prozessunabhängigen Prüfungstätigkeiten und durch regelmäßige Berichterstattung des Vorstands in das interne Überwachungssystem eingebunden. Die Prüfung des Konzernabschlusses durch den Konzernabschlussprüfer bildet die wesentliche, prozessunabhängige Überwachungsmaßnahme im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess.

Die Erfassung rechnungslegungsrelevanter Vorgänge erfolgt in den Einzelabschlüssen der Tochterunternehmen der POLIS durch die ERP-Software des Herstellers Navision. Auch sämtliche zur Aufstellung des Konzernabschlusses benötigten Vorgänge wie Konsolidierung und Auswertung werden durch die Berichts- und Analysefunktionen der Software Navision generiert.

Spezifische konzernrechnungslegungsbezogene Risiken können aus nicht routinemäßig zu verarbeitenden und aus dem Abschluss von komplexen Geschäftsvorfällen entstehen. Weiterhin bestehen Ermessensspielräume der Mitarbeiter bei Ansatz und Bewertung von Vermögenswerten und Schulden.

Die vom Vorstand eingerichteten Maßnahmen des internen Kontrollsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess stellen sicher, dass alle Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften vollständig und zeitnah erfasst werden. Dabei umfassen die Kontrollaktivitäten die turnusmäßige Analyse von Sachverhalten. Weiterhin gewährleisten Maßnahmen, wie die Trennung von Genehmigungs- und Ausführungsfunktionen, Zugriffs- und Berechtigungsfunktionen im IT-System und manuelle Kontrollprozesse (z. B. Vier-Augen-Prinzip), die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems.

Einschränkend muss darauf hingewiesen werden, dass die eingerichteten Systeme keine absolute Sicherheit zur richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten können.

* COSO – Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

Wir werden gestärkt
aus der Krise hervor-
gehen

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 Risiko-diversifizierung durch Investitionen in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen wird durch das Portfoliomanagement umgesetzt. 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 2010 hinaus. Der Vorstand ist durch eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung jederzeit in der Lage, bei eventuellen Planabweichungen frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

Für POLIS sind nach Ansicht des Vorstands keine bestandsgefährdenden Risiken aus vergangenen oder aus künftigen Entwicklungen ersichtlich. Uns sind die konjunkturellen und finanzwirtschaftlichen Risiken aus der Finanzkrise bewusst; wir halten jedoch die identifizierten Risiken für beherrschbar. Zur Absicherung von erkennbaren Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen.

Prognosebericht

Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Märkte für Büroimmobilien

Eine Trendwende der konjunkturellen Entwicklung scheint zwar eingeleitet, aber ein kurzfristiger Aufschwung ist nicht in Sicht. Im Gegenteil ergeben sich durch das Auslaufen verschiedener staatlicher Stützungsmaßnahmen weitere Belastungen für die wirtschaftliche Entwicklung. Der im letzten Jahr für 2010 erhoffte Wachstumspfad wird sich wohl weiter in das Jahr 2011 verschieben. BulwienGesa schätzt für 2010 gar einen Rückgang bei der Zahl der Bürobeschäftigten um über 2 %.

Die EZB wird die kurzfristigen Zinsen länger niedrig halten, so dass auf der Zinsseite kurz- und mittelfristig keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind.

Die konjunkturelle Situation wird zu einer insgesamt schwachen Nachfrage bei nicht weiter sinkenden Flächenumsätzen auf dem Büroimmobilienmarkt führen. Neu auf den Markt kommende Büroflächen führen zu höheren Leerstandsquoten und einem Sinken der Spitzenmieten. Mit einer Verbesserung der Aussichten wird sich auch der Büroimmobilienmarkt ab 2011 erholen.

Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern

POLIS wird mit seinem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio gestärkt aus der Krise hervorgehen. Wir bieten in einem guten Preis-Leistungsverhältnis Immobilien und Mietflächen, die den Anforderungen in konjunkturell schwierigen Zeiten entsprechen. Sobald sich die Nachfrage nach Mietflächen erholt, werden unsere Immobilien im Fokus der Nachfrage stehen. Von schwierigen Markt- und Finanzierungsbedingungen können wir aufgrund der hervorragenden Kapitalausstattung profitieren, indem wir Akquisitionschancen wahrnehmen. Generell sind wir mit unserem auf Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten fokussierten Konzept in der Lage, die sich bietenden Chancen zu nutzen. Wir verstehen uns als aktiven Bestandshalter und Spezialist für die Modernisierung von Büroimmobilien und decken mit In-House-Expertise alle wesentlichen Wertschöpfungsbereiche des Immobilien-Management-Geschäfts ab. Durch unser erfahrenes Asset-Management-Team können wir aus eigener Kraft attraktive Akquisitionen erkennen und die Wertschöpfungspotenziale durch Optimierung und/oder Vermietung heben. Dies versetzt uns gerade in schwierigen Zeiten in die Lage, Chancen im eigenen Immobilienbestand zu erkennen und konsequent zu nutzen.

Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2010 setzen wir den Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf die Fertigstellung der laufenden Revitalisierungsmaßnahmen und die Erhöhung des Vermietungsgrades in diesen Objekten und in den übrigen Bestandsgebäuden. Insgesamt wollen wir einen bedeutenden Teil der zur Vermietung anstehenden Flächen neu vermieten. Für das Geschäftsjahr 2010 werden wir trotz des Leerstands in den Revitalisierungsobjekten die Mieterträge annähernd konstant halten. Wir wollen eine Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung sowie der Funds from Operations in 2010 erreichen und mit den Vermietungen des Jahres 2010 den Grundstein für einen deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen in 2011 legen.

Beim Portfoliovolumen wird weiterhin ein Anlagebestand von rd. EUR 300 Mio. angestrebt. Die konservative Finanzierungsstruktur mit einem maximalen Loan-to-value-Verhältnis von 60 % werden wir beibehalten.

Die Bewertungsentwicklung der Anlageobjekte ist in der gegenwärtigen Zeit mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und daher nicht verlässlich bestimmbar. Wir verzichten daher auf Prognosen zu künftigen Bewertungsergebnissen. Weil das Bewertungsergebnis einen hohen Einfluss auf das Jahresergebnis nach dem IFRS-Standard hat, kann auch insoweit keine Prognose abgegeben werden.

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

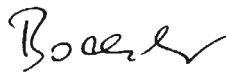
Berlin, im März 2010

POLIS Immobilien AG

Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

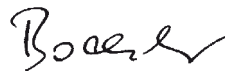
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf, einschließlich des Geschäftsergebnisses 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, 10. März 2010

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der POLIS Immobilien AG, 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 2009 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, 10. März 2010

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Quitmann
Wirtschaftsprüfer

Lommatzsch
Wirtschaftsprüfer

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2009

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1.	282.000	275.060
Immaterielle Vermögenswerte	3.2.	95	54
Sachanlagen	3.2.	2.293	2.316
Finanzanlagen	3.3.	243	243
Latente Steueransprüche	3.4.	742	711
Andere Vermögenswerte	3.7.	156	205
Summe langfristige Vermögenswerte		285.529	278.589
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5.	5.097	27.757
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5.	34	202
Bankguthaben	3.6.	1.944	2.056
Andere Vermögenswerte	3.7.	93	183
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.8.	910	2.610
Summe kurzfristige Vermögenswerte		8.078	32.808
Bilanzsumme		293.607	311.397

PASSIVA

TEUR	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.9.	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.9.	26.476	26.732
Gewinnrücklagen	3.9.	16.105	14.699
Konzernfehlbetrag		-6.655	1.144
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		146.436	153.085
Minderheitenanteile		0	0
Summe Eigenkapital		146.436	153.085
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10.	120.299	135.275
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4.	991	1.085
Summe langfristige Verbindlichkeiten		121.290	136.360
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10.	14.643	10.206
Erhaltene Anzahlungen	3.10.	3.209	3.423
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.10.	3.299	2.111
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.10.	101	155
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.10.	4.629	6.057
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		25.881	21.952
Bilanzsumme		293.607	311.397

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Anhang	2009	2008
Mieterträge	4.1.	13.904	14.993
Instandhaltungsaufwand	4.2.	-1.206	-1.130
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-1.161	-1.127
		-2.367	-2.257
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		11.537	12.736
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		1.947	4.341
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-11.099	-6.257
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		-130	-30
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	4.4.	-9.282	-1.946
Erlöse aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		333	35.422
Buchwert der verkauften Anlageimmobilien		-370	-32.974
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	4.5.	-37	2.448
Sonstige Erträge	4.6.	881	1.020
Sonstiger Aufwand	4.7.	-992	-559
Verwaltungsaufwand	4.8.	-3.148	-3.278
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		-1.041	10.421
Beteiligungserträge	4.9.	34	101
Finanzerträge	4.10.	206	429
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten		-1.187	-2.564
Zinsaufwendungen	4.11.	-4.838	-7.230
Ergebnis vor Steuern		-6.826	1.157
Latente Steuern	4.12.	125	109
Ertragsteuern	4.12.	46	-122
Konzernfehlbetrag (entspricht dem Konzerngesamtergebnis)		-6.655	1.144
davon:			
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		-6.655	1.144
EUR		2009	2008
Ergebnis je Aktie			
unverwässert	2.4.12.	-0,60	0,10
verwässert	2.4.12.	-0,60	0,10

Eine weitergehende Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung erfolgte nicht, da keine direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen und Erträge vorliegen.

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	2009	2008
Ergebnis vor Steuern	-6.826	1.157
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	5.784	9.264
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	9.152	1.946
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	37	-1.859
Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	-589
Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen und Finanzanlagen	2	-8
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	72	143
Wertminderung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	130	30
Aufwand aus Aktienoptionen	6	2
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.225	-2.077
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-94	859
Gezahlte Ertragsteuern	-21	-6
Erhaltene Ertragsteuern	52	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.519	8.862
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-102	-91
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und Finanzanlagen	10	800
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-13.426	-61.066
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	18.980	15.972
Cashflow aus Investitionstätigkeit	5.462	-44.385
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-18.923	-18.086
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	8.384	60.344
Erhaltene Zinsen	169	368
Gezahlte Zinsen	-4.756	-6.943
Erhaltene Dividenden	34	75
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15.093	35.758
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	-112	235
Bankguthaben am Anfang der Periode	2.056	1.821
Bankguthaben am Ende der Periode	1.944	2.056

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009
 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
 POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- ergebnis	Den Anteils- eignern des Mutter- unter- nehmens zuzurechnen- der Anteil am Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.2007	110.510	26.730	5.656	9.043	151.939	0	151.939
Verrechnung	0	0	9.043	-9.043	0	0	0
Aufwand Aktienoptionsplan	0	2	0	0	2	0	2
Gesamtergebnis	0	0	0	1.144	1.144	0	1.144
Stand per 31.12.2008	110.510	26.732	14.699	1.144	153.085	0	153.085
Gesamtergebnis	0	0	0	-6.655	-6.655	0	-6.655
Verrechnung	0	0	1.144	-1.144	0	0	0
Aufwand Aktienoptionsplan	0	6	0	0	6	0	6
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-262	262	0	0	0	0
Stand per 31.12.2009	110.510	26.476	16.105	-6.655	146.436	0	146.436

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

Anhang zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG, Berlin

zum 31. Dezember 2009

1. Allgemeine Angaben

1.1. Vorschriften zur Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG (im Folgenden »POLIS«) für das Geschäftsjahr 2009 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 2009 bereits verabschiedeten, aber von POLIS noch nicht angewandten IFRS Standards verweisen wir auf den Punkt 8.3.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 und der Konzernlagebericht 2009 werden gemäß § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt und 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.

Angaben zu Zielen, Methoden und Prozessen des Kapitalmanagements, insbesondere zur Kapitalstruktur, Renditezielen, Wertstrategie und zum Risikomanagement werden im Sinne einer geschlossenen Darstellung im Lagebericht in den Abschnitten »Geschäft und Rahmenbedingungen« und »Risikobericht« gemacht.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss am 23. Februar 2010 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 innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten

und investiert in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder sicherem Cashflow. Mit einem eigenen Asset-Management-Team wird der gesamte 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 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 Immobilien AG 37 voll konsolidierte inländische Gesellschaften.

Zum 31. Dezember 2009 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile am Kapital in %
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	100
Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	100
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	94
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
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
POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gustav-Heinemann-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Neumarkt GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Weyerstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt HH Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Vierunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Berlin	100

Gesellschaft	Anteile am Kapital in %
POLIS GmbH & Co. Sechsendreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Berlin	100

2.2. Änderung des Konsolidierungskreises

Gegenüber dem 31. Dezember 2008 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS um zwei Gesellschaften verkleinert. Die Gesellschaften POLIS Objekt Torstraße GmbH & Co. KG sowie POLIS Objekt Steinstraße 20 GmbH & Co. KG wurden im Ge-

schäftsjahr 2009 aufgelöst. Beide Gesellschaften verfügten über keinen aktiven Geschäftsbetrieb, da die Immobilien bereits in Vorjahren veräußert wurden.

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 werden entsprechend den Vorschriften des IFRS 3 abgebildet. Danach erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode durch Verrech-

nung der Anschaffungskosten der Beteiligung mit deren neu bewertetem Reinvermögen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Ein verbleibender positiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Marktwert des Eigenkapitals ist als Geschäfts- oder Firmenwert auszuweisen und jährlich auf Wertminderung zu untersuchen. Ein negativer Unterschiedsbetrag ist sofort erfolgswirksam zu erfassen.

Im Geschäftsjahr 2009 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse i. S. d. IFRS 3 statt.

Forderungen, Verbindlichkeiten, 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, der Immobilien im Sachanlagevermögen und der Derivate, die mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt sind.

Die von POLIS genutzten Finanzinstrumente teilen sich auf in die Klasse der Bankguthaben und die Finanzinstrumente der Bewertungskategorien des IAS 39.

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. POLIS erwirbt Immobilien für den eigenen Bestand und verfolgt keine konkreten Verkaufsabsichten, jedoch werden sich bietende Chancen im Rahmen der moderaten Buy-and-Sell-Strategie wahrgenommen.

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 planmäßig, abhängig von ihrer geschätzten Nutzungsdauer, über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben.

2.4.3. Sachanlagen

Sachanlagen – mit Ausnahme der Immobilien des Sachanlagevermögens – werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen und Wertminderungen, bewertet. Immobilien im Sachanlagevermögen werden regelmäßig neu bewertet und mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. 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 Anlagegegenstände ausgebucht; dabei entstehende Gewinne oder Verluste werden ergebniswirksam berücksichtigt.

2.4.4. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in dem Zeitpunkt angesetzt, in dem das Unternehmen Vertragspartner des Finanzinstrumentes wird und dementsprechend 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 nach den Bewertungskategorien des IAS 39.

Die Unterteilung erfolgt in die Kategorien »Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet«, »Kredite und Forderungen« und »Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte«.

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich bei 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 finanzielle 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 erfasst.

c) Bankguthaben

Die Bankguthaben werden zum Bilanzstichtag mit dem Nominalwert angesetzt.

2.4.5. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Ein langfristiger Vermögenswert (oder eine Veräußerungsgruppe) wird als »zur Veräußerung gehalten« klassifiziert, wenn sein 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, gemäß IFRS 5 als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Die Bewertung erfolgt – soweit es sich um Anlageimmobilien handelt – zum beizulegenden Zeitwert.

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 temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen der Konzernbilanz und den steuerlichen Werten gebildet. Daneben werden latente Steuern für künftig zu erwartende Steuerminderungen aus Verlustvorträgen erfasst. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in Höhe der voraussichtlichen Steuerentlastung nachfolgender Geschäftsjahre gebildet, sofern deren Nutzung wahrscheinlich ist. Die latenten Steuern werden auf Basis der derzeit geltenden Steuersätze ermittelt.

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 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 wertgemindert und ein entsprechender Aufwand erfasst.

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 Wert-

berichtigungen 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, 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.

Finanzaufwendungen enthalten Zinsaufwendungen für Kredite sowie Aufwendungen aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten.

Zinserträge und 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 berücksichtigt somit die auf mietfreie Zeiten entfallenden Erlöse.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt eine Gewinnrealisierung grundsätzlich in dem Zeitpunkt, zu dem das zivilrechtliche Eigentum auf den Käufer übergeht. Erlöse werden früher realisiert, wenn die mit den Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen bereits vor der Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen übertragen sind, dem Verkäufer keine Verfügungsmacht über die Immobilie verbleibt und die im Zusammenhang mit dem Verkauf anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können.

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

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 Annahmen über zukünftige Ereignisse bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien. Zu den einzelnen Einflussfaktoren verweisen wir auf die Ausführungen zur Immobilienbewertung unter 3.1. Naturgemäß verbleiben jedoch bei der Bewertung des Immobilienbestands erhebliche Bandbreiten, die nicht genau quantifizierbar sind.

2.4.12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2009	2008
Konzernjahresüberschuss nach Abzug von Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	-6.655	1.144
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	-0,60	0,10

2.4.13. Aktienbasierte Vergütung

POLIS gewährt Vorstandsmitgliedern und Führungskräften auch eine aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Ausgabe von Aktien.

Die Optionen werden am Tag der Gewährung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Aktienoptionen erfolgt mittels finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Die Berechnung erfolgt im Wege der Monte-Carlo-Simulation. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird als Personalaufwand erfolgswirksam über den Erdienungszeitraum von drei Jahren verteilt, korrespondierend hierzu erfolgt eine Erhöhung des Eigenkapitals.

2.5. Segmentberichterstattung

Durch den seit 1. Januar 2009 anzuwendenden IFRS 8 »Geschäftssegmente« wurde die Segmentberichterstattung vom Risk and Rewards Approach des IAS 14 auf den Management Approach umgestellt, bei dem Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für die interne Berichterstattung an den Vorstand verwendet wird, dargestellt werden.

Die POLIS hat gemäß IFRS 8 34 Segmente identifiziert, für welche eine interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt. Dabei entspricht generell ein Segment einem Objekt. Alle Geschäftssegmente haben vergleichbare wirtschaftliche Merkmale (Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten) und eine ähnliche langfristige Ertragsentwicklung und werden daher gemäß IFRS 8.12 zu einem einzigen Segment zusammengefasst.

3. Angaben zur Bilanz

3.1. Anlageimmobilien

Die Anlageimmobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Alle Anlageimmobilien der POLIS werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2009 und dem des Vorjahres basiert auf Bewertungen durch einen unabhängigen Gutachter.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2009 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

TEUR		01.01.2009			31.12.2009		
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Moderni- sierungs- investi- tionen	Abgänge	Um- buchungen	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.770	69	0	0	-549	10.290
Potsdamer Straße 58	Berlin	15.150	10	0	0	-1.100	14.060
Rankestraße 5-6	Berlin	14.900	661	0	0	-781	14.780
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.170	0	0	0	70	5.240
Gallenkampstraße 20	Duisburg	0	0	0	1.570	40	1.610
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.050	119	0	0	-149	6.020
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.790	408	0	0	-208	7.990
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.330	157	0	0	-487	5.000
Immermannstraße 11	Düsseldorf	3.060	0	0	0	-150	2.910
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	11.740	827	0	0	153	12.720
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.460	0	0	0	-390	8.070
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.330	316	0	0	-206	8.440
Gutleutstraße 26	Frankfurt a. M.	11.110	21	0	0	-31	11.100
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	5.070	662	0	0	-482	5.250
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	12.060	0	0	0	-190	11.870
Domstraße 10	Hamburg	13.080	429	0	0	-569	12.940
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.770	0	0	0	-140	5.630
Landschaftstraße 2	Hannover	4.070	89	0	0	-219	3.940
Landschaftstraße 8	Hannover	3.940	0	0	0	-70	3.870
Königsplatz 57	Kassel	2.850	0	0	0	-150	2.700
Ebertplatz 1	Köln	7.290	6	0	0	34	7.330
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	14.210	613	0	0	-903	13.920
Hansaring 20	Köln	4.030	101	0	0	-121	4.010
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	9.300	6.827	0	0	1.443	17.570
Neumarkt 49	Köln	7.370	17	0	0	-97	7.290
Weyerstraße 79-83	Köln	15.120	303	0	0	-13	15.410
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.650	96	0	0	24	2.770
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.400	0	0	0	60	4.460
Friedrichsring 46/Collinstraße 2	Mannheim	2.960	115	370	0	-155	2.550
Lessingstraße 14	München	9.760	299	0	0	-729	9.330
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.790	17	0	0	123	3.930
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.730	2.730	0	0	-2.750	29.710
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.750	0	0	0	-460	9.290
		275.060	14.892	370	1.570	-9.152	282.000

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Umbau und die Aufstockung der Objekte »Konrad-Adenauer-Ufer 51-54« in Köln und »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart. Die

Umbuchungen betreffen die Umgliederung der im Vorjahr unter »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« ausgewiesenen Immobilie »Gallenkampstraße 20« in Duisburg.

Die Modernisierungsinvestitionen beinhalten die umfassenden Baumaßnahmen zur Modernisierung der Objekte sowie alle die Maßnahmen zur Herstellung des mietvertraglich vereinbarten Zustands einzelner Mieteinheiten bei Abschluss oder Verlängerung von Mietverträgen.

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2008 verdeutlicht nachstehende Übersicht.

TEUR		01.01.2008					31.12.2008		
Objekt	Ort	beizulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Zugänge aus Modernisierung	Abgänge	Umbuchungen	Marktwert- änderung	beizulegende Zeitwerte	
Luisenstraße 46	Berlin	10.560	0	0	0	0	210	10.770	
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.780	0	64	0	0	306	15.150	
Rankestraße 5-6	Berlin	0	17.044	617	0	-2.177	-584	14.900	
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.330	0	23	0	0	-183	5.170	
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.240	0	213	0	0	-403	6.050	
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.620	0	0	0	0	-830	7.790	
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.640	0	82	0	0	-392	5.330	
Immermannstraße 11	Düsseldorf	3.380	0	8	0	0	-328	3.060	
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	12.130	0	0	0	0	-390	11.740	
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.770	0	0	0	0	-310	8.460	
Steinstraße 20	Düsseldorf	15.430	0	2.194	17.624	0	0	0	
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.620	0	0	0	0	-290	8.330	
Gutleutstraße 26	Frankfurt a. M.	10.940	0	374	0	0	-204	11.110	
Bughagenstraße 5	Hamburg	0	4.563	0	0	0	507	5.070	
Domstraße 10	Hamburg	13.790	0	114	0	0	-824	13.080	
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.270	0	387	0	0	403	12.060	
Steinstraße 12-14	Hamburg	0	4.799	0	0	0	971	5.770	
Landschaftstraße 2	Hannover	3.200	0	825	0	0	45	4.070	
Landschaftstraße 8	Hannover	3.910	0	0	0	0	30	3.940	
Königsplatz 57	Kassel	2.840	0	61	0	0	-51	2.850	
Ebertplatz 1	Köln	7.280	8	0	0	0	2	7.290	
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	13.990	0	488	0	0	-268	14.210	
Hansaring 20	Köln	3.980	0	127	0	0	-77	4.030	
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	6.970	0	3.328	0	0	-998	9.300	
Neumarkt 49	Köln	7.498	6	0	0	0	-134	7.370	
Weyerstraße 79-83	Köln	0	14.668	129	0	0	323	15.120	
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.460	4	55	0	0	131	2.650	
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.310	0	0	0	0	90	4.400	
Friedrichsring 46/Collinstraße 2	Mannheim	2.690	7	199	0	0	64	2.960	
Lessingstraße 14	München	9.770	11	0	0	0	-21	9.760	
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.400	0	108	0	0	282	3.790	
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.170	9	0	0	0	571	9.750	
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.280	8	36	0	0	406	29.730	
		246.248	41.127	9.432	17.624	-2.177	-1.946	275.060	

Die Umbuchungen in 2008 betreffen die Eigennutzung einer Fläche der Anlageimmobilie »Rankestraße 5–6« in Berlin seit dem 1. September 2008. Diese wird unter den Sachanlagen ausgewiesen.

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

TEUR	2009	2008
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	13.848	14.475
<i>direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen</i>		
Instandhaltung	1.187	988
Immobilienbewirtschaftung	557	749
Summe	1.744	1.737
<i>direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben</i>		
Immobilienbewirtschaftung	546	228
Summe	546	228

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind daneben Erträge und Aufwendungen aus »Zur Veräußerung gehaltenen Immobilien« enthalten.

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

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2009

Die Feri EuroRating Services AG (»Feri«) wurde von POLIS beauftragt, eine Ermittlung 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 daher keine getrennte Berechnung des Wertes von Grund und Boden. Weiterhin erfolgte keine Berücksichtigung von Steuern und Kapitalkosten jeglicher Art. Die Berechnung der Discounted Cashflow-Methode erfolgte mit der Immobilienbewertungssoftware Feri Immobilienobjekt Rating.

Die Feri Immobilienbewertung berücksichtigt umfassend alle Faktoren, die den Wert des Objekts beeinflussen. Subjektive Werturteile werden so weit wie möglich durch die Verwendung von quantitativen Analysemethoden objektiviert. Alle Rechenverfahren sind wissenschaftlich fundiert und werden 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 Objekts 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 objektspezifisch erwarteten Marktmiete. Die objektspezifisch 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 4,54 %. Die Break Even-Rendite wird jeweils auf Einzelobjektebene individuell ermittelt.

Ein Aufschlag (Risikoprämie) auf den Basiszinssatz berücksichtigt das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition. Das Objektrisiko 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 7,12 % (i. Vj. 7,07 %).

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

Rating

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

Ratingindikatoren für die Attraktivität einer Immobilie sind der Makrostandort, der Mikrostandort und die Objektqualität. Im Rahmen der Ermittlung des Risikoprofils eines Objekts wird auch das mieterspezifische Risiko durch eine Beurteilung der Mieterbonität, der Mieterkonzentration und der Vertragsgestaltung bestimmt.

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

Betrachtungszeitraum/Periodisierung

Für sämtliche Bewertungsobjekte wurde grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer ab Erbauungsjahr 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

Für die Bewertung des gesamten Portfolios erhält Feri eine pauschale Vergütung, die nicht von der Höhe der ermittelten Marktwerte abhängt.

3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Der Posten umfasst Software, eine selbst genutzte Bürofläche und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Entwicklung dieses Postens verdeutlicht nachfolgende Tabelle:

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Neubewertung kumuliert	Abschreibungen				Buchwerte/ beizulegender Zeitwert	
	01.01. 2009	Zugänge	Abgänge	31.12. 2009		01.01. 2009	01.01. 2009	Zugänge	Abgänge	31.12. 2009	31.12. 2008
Software	74	63	-	137	-	20	22	0	42	54	95
Grundstücke und Bauten (selbst genutzt)	2.177	7	-	2.184	-87	0	0	0	0	2.090	2.097
Betriebs- und Geschäftsausstattung	292	32	20	304	-	66	50	8	108	226	196
	2.543	102	20	2.625	-87	86	72	8	150	2.370	2.388

Die Neubewertung der Grundstücke und Bauten zum 31. Dezember 2009 erfolgte nach den gleichen Grundsätzen und Methoden wie die Bewertung der Anlageimmobilien. Würden die Grundstücke und Bauten des Sachanlagevermögens nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet, würde ihr Buchwert zum 31. Dezember 2009 TEUR 2.152 (i. Vj. TEUR 2.169) betragen.

Die Abschreibungen und Wertminderungen des Jahres sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Verwaltungsaufwand enthalten.

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Neube- wertung	Abschreibungen			Buchwerte/ beizulegender Zeitwert	
	01.01. 2008	Zugänge	31.12. 2008		01.01. 2008	01.01. 2008	Zugänge	31.12. 2008	31.12. 2007
Software	64	10	74	-	5	15	20	59	54
Grundstücke und Bauten (selbst genutzt)	0	2.177	2.177	-87	0	0	0	0	2.090
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211	81	292	-	25	41	66	186	226
	275	2.268	2.543	-87	30	56	86	245	2.370

3.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen eine Beteiligung, die 5,1 % der Anteile an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin, von TEUR 243 (i. Vj. TEUR 243) umfasst. Die Bewertung

erfolgte zu Anschaffungskosten, da kein aktiver Markt vorliegt und POLIS keine für eine Fair-Value-Bewertung notwendigen Informationen vorliegen.

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			01.01. 2009	Abschreibungen		Buchwerte	
	01.01. 2009	Zugänge	31.12. 2009		Zugänge	31.12. 2009	31.12. 2008	31.12. 2009
Beteiligungen	243	0	243	0	0	0	243	243
	243	0	243	0	0	0	243	243

3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten von netto insgesamt TEUR 249 (i. Vj. TEUR 374) aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund steuerlicher Ver-

lustvorträge zum 31. Dezember 2009 bzw. 2008 ermitteln sich nach Bilanzposten wie folgt:

Latente Steueransprüche

TEUR	2009	2008
Sachanlagen	1.383	427
Steuerliche Verlustvorträge	504	1.385
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	587	398
Saldierung	-1.732	-1.499
Aktive latente Steuern	742	711

Latente Steuerverbindlichkeiten

TEUR	2009	2008
Sachanlagen	2.721	2.582
Saldierung	-1.732	-1.499
Andere Vermögenswerte	2	2
Passive latente Steuern	991	1.085

Zum 31. Dezember 2009 und 31. Dezember 2008 wurden auf die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge der POLIS Immobilien AG und der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH latente Steuern in voller Höhe gebildet, da auf Grundlage der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien die Verlustvorträge nach der Unternehmensplanung realisiert werden können. Alle

Änderungen der latenten Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten werden erfolgswirksam erfasst. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von TEUR 1.889 und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 10.320 wurden keine latenten Steueransprüche erfasst, da diese nach der Unternehmensplanung nicht genutzt werden.

3.5. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie kurzfristige Steuerforderungen

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

TEUR	Gesamt 2009	langfristig 2009	kurzfristig 2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.736	0	3.736
<i>davon umlegbare Betriebskosten</i>	3.400	0	3.400
<i>davon Mietforderungen</i>	336	0	336
Umsatzsteuerguthaben	521	0	521
Sonstige Forderungen	840	0	840
Summe	5.097	0	5.097

In den Sonstigen Forderungen sind derivative Finanzinstrumente mit positivem Marktwert enthalten (s. 3.10.).

Zum 31. Dezember 2009 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 3.400 (i. Vj. TEUR 3.702) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 3.209 (i. Vj. TEUR 3.423) gegenüber.

TEUR	Gesamt 2008	langfristig 2008	kurzfristig 2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.221	0	4.221
<i>davon umlegbare Betriebskosten</i>	3.702	0	3.702
<i>davon Mietforderungen</i>	519	0	519
Umsatzsteuerguthaben	269	0	269
Sonstige Forderungen	23.267	0	23.267
Summe	27.757	0	27.757

Im Vorjahr beinhalteten die Sonstigen Forderungen eine Kaufpreisforderung von TEUR 20.450 aus der Veräußerung der Anlageimmobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf.

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeit den beizulegenden Zeitwerten.

Auf die Mietforderungen wurden in 2009 und in Vorjahren insgesamt Einzelwertberichtigungen von TEUR 193 vorgenommen. Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen der Wertberichtigungen auf den Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wieder:

TEUR	2009	2008
Stand zum 01.01.	452	167
Verbrauch	-383	-6
Zuführungen	124	291
Stand zum 31.12.	193	452

Die kurzfristigen Steuerforderungen in 2009 sowie im Vorjahr betreffen anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

3.6. Bankguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

3.7. Andere Vermögenswerte

Die anderen Vermögenswerte beinhalten neben Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten Ausgaben für eine Versicherung, die erst im Folgejahr als Aufwand zu verrechnen sind. Die Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten wurden auf Basis der

Laufzeit der Mietverträge berechnet und berücksichtigen die den mietfreien Zeiten im Jahr 2009 und in Vorjahren zuzurechnenden Mieten.

3.8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Objekte »Viehoferstraße 31« in Essen und „Gallenkampstraße 20“ in Duisburg konnten aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt nicht wie geplant bis zum 31. Dezember 2009 veräußert werden. Daher wurde das Objekt »Gallenkampstr. 20« in Duisburg zu den Anlageimmobilien um-

klassifiziert. Der kurzfristige Verkauf der »Viehoferstr. 31« wird weiterhin angestrebt. Dazu wurden weitere vorbereitende Maßnahmen getroffen und die Erwartungen an die erzielbaren Erlöse überprüft.

TEUR		01.01.2009			31.12.2009	
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Umbu- chungen	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte	
Viehoferstraße 31	Essen	1.040	0	-130	910	
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.570	-1.570	0	0	
		2.610	1.570	-130	910	

3.9. Eigenkapital

Die Veränderung des Eigenkapitals ist aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwertung eigener Aktien

Die POLIS Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2009 folgende Kapitalmaßnahme auf Grundlage der Beschlussfassung der Hauptversammlung am 19. Juni 2009 durchgeführt. Die Gesellschaft wurde bis zum 15. Dezember 2010 ermächtigt, eigene Aktien, beschränkt auf einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 11.051.000, ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt, zu erwerben. Ein Erwerb ist über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots möglich und verpflichtet den Vorstand bei Erwerb zur Unterrichtung der Hauptversammlung bzgl. der Gründe und des Zwecks.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage (2009: TEUR 26.476, 2008: TEUR 26.732) 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 vorgenommenen Verrechnungen der handelsrechtlichen Jahresergebnisse der POLIS Immobilien AG mit der Kapitalrücklage ausgewirkt. Darüber hinaus sind die erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS (im Wesentlichen: Zeitwertbewertung der Anlageimmobilien) Bestandteil der Gewinnrücklagen.

3.10. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel TEUR	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134.942	14.643	62.162	58.137
	(145.481)	(10.206)	(76.773)	(58.502)
Erhaltene Anzahlungen	3.209	3.209	0	0
	(3.423)	(3.423)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.299	3.051	248	0
	(2.111)	(2.088)	(23)	
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	101	101	0	0
	(155)	(155)		
Sonstige Verbindlichkeiten	4.629	4.629	0	0
	(6.057)	(6.057)		
	146.180	25.633	62.410	58.137
	(157.227)	(21.929)	(76.796)	(58.502)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 163.925 (i. Vj. TEUR 179.744) besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 116.248 (i. Vj. TEUR 120.141) variabel verzinslich und TEUR 18.598 (i. Vj. TEUR 25.053) fest verzinslich, daneben sind abgegrenzte Zinsen von TEUR 96 (i. Vj. TEUR 287) enthalten. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2009, betrug 3,8 % (i. Vj. 4,1 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 4,1 Jahre.

Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert. Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2009 TEUR 19.199 (i. Vj. TEUR 25.813). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 1,9 % bis 2,4 % (inkl. Marge).

Nachfolgend sind für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2009 wesentliche Einzelheiten der Vertragsbeziehungen dargestellt:

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2010	variabel	-	1.700
2010	5,98	1-2	10.569
2011	4,93-5,68	1,5-2	8.125
2011	variabel	1	23.259
2013	variabel	1	28.256
2015	variabel	2	63.033
Summe			134.942

Bereits während der Laufzeit der Darlehen sind Tilgungsleistungen wie angegeben zu leisten, so dass Teilbeträge der jeweils aufgeführten Restschuld eine kürzere Restlaufzeit als der entsprechende Darlehensvertrag haben.

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Der Ansatz entspricht den beizulegenden Zeitwerten.

Die **Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern** betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 101 (i. Vj. TEUR 155). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert enthalten. Dabei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten Zins-Caps, Zins-Floors und Zins-Swaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabler verzinslicher Darlehen. Die Zins-Caps, die Zins-Swaps sowie der Zins-Floor 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 Marktparametern, die direkt beobachtbar sind. Die derivativen Verbindlichkeiten sind demnach in der zweiten Hierarchieebene gemäß IFRS 7.27A (Ermittlung der Fair Values auf Grundlage beobachtbarer Inputdaten, die keine beobachtbaren Preise auf aktiven Märkten darstellen) einzuordnen.

Zinssicherungs- instrument	Volumen TEUR	Laufzeit	Zinssatz in %	Marktwert 31.12.2009 TEUR
Swap	10.000	31.12.10	3,82 %	-277
Swap	5.000	30.12.11	4,00 %	-236
Swap	2.675	31.12.11	3,12 %	-80
Swap	10.000	31.12.12	4,33 %	-679
Swap	5.000	31.12.12	3,93 %	-280
Swap	5.000	31.12.12	4,15 %	-313
Swap	10.000	30.06.15	4,80 %	-1.095
Swap	8.100	31.12.15	3,04 %	-106
Forward Swap ¹	10.000	30.12.16	3,58 %	-195
Forward Swap ¹	10.000	31.12.15	3,48 %	-203
Cap	5.000	28.06.13	6,00 %	11
Floor	5.000	29.06.13	3,37 %	-246
	85.775			-3.699

¹ Beginn 01.09.2010

3.11. Leasing

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

Aus bestehenden Mietverhältnissen mit Dritten wird POLIS folgende vertraglich gesicherte Mietzahlungen (Mindestleasingzahlungen) erhalten (Vorjahreszahlen in Klammern):

TEUR	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlen	37.780	11.357	24.613	1.810
	(55.390)	(13.803)	(32.410)	(9.177)

Die vertraglich gesicherten Mietzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Mieters (Leasingnehmers).

3.12. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

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

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

TEUR	2009	2008
Finanzielle Vermögenswerte		
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Finanzanlagen)	243	243
Bankguthaben und Zahlungsmittel	1.944	2.056
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	11	10
Forderungen	5.086	27.747
	7.284	30.056

TEUR	2009	2008
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	142.369	154.551
Derivate	3.710	2.521
	146.079	157.072

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus Finanzinstrumenten sind:

TEUR	2009	2008
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	-1.187	-2.564
Forderungen	259	-285
Finanzanlagen	0	8
	-928	-2.841

Nettoverluste von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten beinhalten Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten (Zins-Cap, Zins-Swap, Zins-Floor), 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 Effekte von TEUR -131 (i. Vj. TEUR -75) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

4.2. Instandhaltungsaufwand

Ausgewiesen werden allgemeine Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung an Miet- und Allgemeinflächen sowie Schönheitsreparaturen.

4.3. Immobilienbewirtschaftungsaufwand

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

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.).

4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien und zur Veräußerung gehaltene Immobilien

In 2009 resultierte das Ergebnis von insgesamt TEUR -37 (i. Vj. TEUR 2.448) aus der Veräußerung der Anlageimmobilie »Collinstraße 2« in Mannheim. Weitere Informationen sind unter Punkt 3.1. und 3.8. dargestellt.

4.6. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2009 wie im Vorjahr im Wesentlichen Erträge aus Ausgleichszahlungen von Mietern für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen.

4.7. Sonstiger Aufwand

Der sonstige Aufwand beinhaltet u. a. Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Mietforderungen, Due-Diligence-Kosten und nachlaufende Kosten für Immobilienverkäufe.

4.8. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwands kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

TEUR	2009	2008
Personalaufwand	1.740	1.662
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	605	587
Büro- und Reisekosten	466	503
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	140	212
Marketing und Werbekosten	106	134
Sonstiger Aufwand	91	179
Summe	3.148	3.278

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2009 24 (i. Vj. 24) Arbeitnehmer beschäftigt, 6 im Bereich allgemeine Verwaltung und 18 im Bereich Asset- und Property-Management.

4.9. Beteiligungserträge

Diese betreffen wie im Vorjahr Ausschüttungen aus der Beteiligung an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin.

4.10. Finanzerträge

Die Finanzerträge betreffen Zinserträge aus der laufenden Verzinsung der Kontokorrentkonten der POLIS von TEUR 122 (i. Vj. TEUR 369) und Zinserträge aus Kaufpreisforderungen von TEUR 84 (i. Vj. TEUR 60).

4.11. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen die nachfolgend dargestellten Posten:

TEUR	2009	2008
Zinsaufwendungen	4.818	6.761
Finanzierungsnebenkosten	19	470
Aufwendungen aus Marktwertänderungen von Sicherungsgeschäften	1.187	2.564
Summe	6.024	9.794

4.12. Steuern

Der Verlust vor Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt für das Geschäftsjahr 2009 TEUR 6.826. Im Vorjahr betrug der Gewinn vor Steuern TEUR 1.157.

Die Einkommen- und Ertragsteueraufwendungen für die Geschäftsjahre 2009 und 2008 gliedern sich wie folgt:

TEUR	2009	2008
Aufwand (-)/Ertrag (+)		
Latente Steuern auf Verlustvorträge	-881	-157
Latente Steuern aus temporären Differenzen	1.006	266
Laufende Steuern	46	-122
Summe	171	-13

Der Berechnung der latenten Steuern liegen die nach der derzeitigen Rechtslage geltenden Steuersätze zugrunde. Diese basieren auf den am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten, gesetzlichen Regelungen. Auf erwirtschaftete Erträge der in Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien fällt aufgrund der erweiterten Gewerbesteuerkürzung keine Gewerbesteuer an. Gegebenenfalls entstehende Gewerbesteuer (hier: auf Ebene der POLIS Immobilien AG) wird daher als Überleitungsposition berücksichtigt. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2009 15 % (i. Vj. 15 %), der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5 %. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von

15,825 % (i. Vj. 15,825 %). Nachfolgend wird die Überleitung vom erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Ertragsteueraufwand dargestellt.

TEUR	2009	2008
Ergebnis vor Steuern	-6.826	1.157
Konzernsteuersatz	15,8 %	15,8 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand	1.080	-183
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-7	-8
Auswirkungen von Gewerbesteuer	-929	528
Ertragsteuer Vorjahre	27	-350
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	171	-13
Steuerquote	2,5 %	1,1 %

Die Überleitungsposition »Auswirkungen von Gewerbesteuer« resultiert im Wesentlichen aus in Vorjahren angesetzten latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge, die nach der aktuellen Unternehmensplanung nicht genutzt werden und daher in 2009 abgeschrieben wurden.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 8.505 (i. Vj. TEUR 1.976) aus Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen.

6. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählen darüber hinaus die Mehrheitsaktionärin Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, mit ihren verbundenen Unternehmen sowie die wesentliche Aktionärin Bouwfonds Asset Management GmbH.

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf Punkt 8.1. sowie auf die Darstellungen im Vergütungsbericht des Lageberichts verwiesen. Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Im Rahmen eines Mietvertrages mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2009 Leistungen von TEUR 130 (i. Vj. TEUR 129) 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 Aufsichtsrats.

Während des Geschäftsjahres 2009 gehörten dem Vorstand an:

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

Die Vergütungen für den Vorstand im Geschäftsjahr 2009 betragen insgesamt TEUR 394.

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

- Carl-Matthias von der Recke, Consultant, wohnhaft in Frankfurt/Main (Aufsichtsratsvorsitzender)¹
- Klaus R. Müller, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, wohnhaft in Germersheim (stellvertretender Vorsitzender)^{1,2}
- Arnoldus Brouns, Managing Director Residential Real Estate Investment der Bouwfonds Real Estate Investment Management, Hoevelaken/Niederlande, wohnhaft in Maastricht/Niederlande¹

- Jürgen von Wendorff, Vorstandsmitglied/Geschäftsführer der HANNOVER Finanz GmbH, Commerz Unternehmensbeteiligungs AG und der HF Fonds VII GmbH, Hannover/Frankfurt, wohnhaft in Ingeln (bis 19. Juni 2009)

Jürgen von Wendorff ist auch in folgenden weiteren Aufsichtsgremien tätig:

- Beirat der Neumann und Esser Verwaltungs GmbH (Vorsitzender)
- Aufsichtsrat der GBK Beteiligungen AG (Mitglied)
- Beirat der BAG Lich GmbH (Mitglied)
- Beirat der Hego Partner Holding GmbH (Mitglied)
- Beirat der PARTE GmbH (Mitglied)
- Ralf Schmechel, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Karlsruhe, wohnhaft in Malsch²
- Benn Stein, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und vereidigter Buchprüfer, CT legal Stein und Partner, Hamburg, wohnhaft in Hamburg²
- Wolfgang Herr, Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG, wohnhaft in Baden Baden (seit 19. Juni 2009)

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2009 betragen insgesamt TEUR 83.

8.2. Corporate Governance

Im Februar 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben. POLIS entspricht 2009 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate

Governance Kodexes. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist auf der Internetseite der POLIS unter www.polis.de veröffentlicht.

¹ Mitglieder des Personalausschusses des Aufsichtsrats

² Mitglieder des Investitionsausschusses des Aufsichtsrats

8.3. Bereits verabschiedete und von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte IFRS Standards

Die folgenden, bereits verabschiedeten und von der EU übernommenen, aber zum 31. Dezember 2009 noch nicht verbindlich anzuwendenden IFRS wurden nicht angewandt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Änderungen eine Auswirkung auf die künftigen Konzernabschlüsse der POLIS haben werden.

Die Änderungen des IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung regeln die Bilanzierung beim Emittenten von Bezugsrechten, Optionen und Optionsscheinen auf den Erwerb einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten, die in einer anderen Währung als der funktionalen Währung des Emittenten denominated sind. Die Änderung ist erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen.

Der neue IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate behandelt die Rechnungslegung bei Unternehmen, die Grundstücke erschließen und die in dieser Eigenschaft Einheiten, wie beispielsweise Wohneinheiten oder Häuser, veräußern, bevor diese fertig gestellt sind. IFRIC 15 definiert Kriterien, nach denen sich die Bilanzierung entweder nach IAS 11 Construction Contracts oder nach IAS 18 Revenue zu richten hat. IFRIC 15 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen.

Der neue IFRIC 16 – Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation befasst sich mit der Währungskurssicherung (Hedge Accounting) von Netto-Investitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb. IFRIC 16 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 30. Juni 2009 beginnen.

Der neue IFRIC 17 – Distributions of Non-Cash Assets to Owners regelt, wie ein Unternehmen andere Vermögenswerte als Zahlungsmittel zu bewerten hat, die es als Gewinnausschüttung an die Anteilseigner überträgt. IFRIC 17 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen.

Der neue IFRIC 18 – Transfers of Assets from Customers stellt die Anforderungen der IFRS für Vereinbarungen klar, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden ein Objekt, eine Anlage oder Betriebsmittel erhält, die das Unternehmen dann entweder dazu verwenden muss, den Kunden mit einem Leitungsnetz zu verbinden oder dem Kunden einen permanenten Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. IFRIC 18 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. November 2009 beginnen.

8.4. Aktienbasierte Vergütung

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine aktienbasierten Vergütungen gewährt. Im Vorjahr wurden 26.000 Bezugsrechte mit einem Marktwert von EUR 17.810 eingeräumt. Diese Bezugsrechte sind weiterhin ausstehend, eine Ausübung ist noch nicht möglich.

Die Kosten aus der Einräumung von Bezugsrechten an Mitarbeiter im Vorjahr betragen im Geschäftsjahr 2009 EUR 5.936 (i. Vj. EUR 2.474).

Beschreibung des Aktienoptionsprogramms:

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Juli 2008 wurde der Vorstand der POLIS AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands und der Führungsebene zu implementieren. Im Rahmen dieses Programms sollen Optionen (Bezugsrechte) auf bis zu 130.000 nennwertlose Stückaktien gewährt werden. Ein Bezugsrecht berechtigt zum Kauf einer Stückaktie.

Die Bezugsrechte sind von der Entwicklung zweier Erfolgsparameter abhängig; beide stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entwicklung der Aktie der Gesellschaft:

a) absolute Hürde

Die Bezugsrechte der ersten Tranche dürfen nur ausgeübt werden, wenn der Börsenkurs der Aktie der POLIS AG innerhalb des Referenzzeitraums von sechs Wochen vor dem ersten Tag des ersten Ausübungszeitraums EUR 14,50 übersteigt. Es gilt der höchste gewichtete Schlusskurs der Aktie

an fünf aufeinanderfolgenden Tagen innerhalb des Referenzzeitraums. Für darauf folgende Tranchen wird eine Steigerung der kumulierten Performance der Aktie um jeweils 24 Prozentpunkte als Zielwert vorgegeben.

b) relative Hürde

Zusätzlich dürfen Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn sich die kumulierte prozentuale Performance der Aktie der POLIS AG im Zeitraum zwischen Zuteilung und Ausübung des Bezugsrechts um mehr als fünf Prozentpunkte besser entwickelt als die des Vergleichsindex DAXsubsector Real Estate Performance Index der Deutsche Börse Group.

Die Aktienoptionen können bis zum Ablauf von fünf Jahren und mit einer Sperrzeit von drei Jahren nach dem Einräumungsdatum ausgeübt werden. Im betreffenden Zeitraum können die Bezugsrechte während zwei definierter Perioden von 20 Handelstagen pro Geschäftsjahr ganz oder teilweise ausgeübt werden. Die Ausübungszeiträume beginnen mit dem sechsten Börsenhandeltag an der Frankfurter Wertpapierbörse nach dem Tag der Veröffentlichung des Jahresberichts sowie des Berichts für das Halbjahr des Geschäftsjahres der POLIS AG.

Optionen, die nach dem fünften Jahrestag des Einräumungsdatums nicht ausgeübt sind, verfallen entschädigungslos. Ebenfalls verfallen Optionen, die bei Austritt eines Mitarbeiters aus dem Unternehmen noch nicht übertragen wurden.

8.5. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Finanzrisiken ausgesetzt. Eine umfassende Darstellung des Risikomanagements der POLIS ist im Lagebericht unter dem Punkt »Risikobericht« enthalten. Zu den Finanzrisiken gehören 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. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat beraten und überwacht.

a) Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Diese wirken sich auf die Höhe der Zinsaufwendungen aus. Zum 31. Dezember 2009 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 116.248, davon wurden TEUR 55.775 durch Zins-Swaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert und weitere TEUR 5.000 durch Zins-Caps gesichert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 18.598. Der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt somit 41 %. Diese Position wird für vertretbar gehalten. POLIS ermittelt aufgrund einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich durch Änderungen der Zinssätze auf Gewinn und Verlust sowie auf das Eigenkapital 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 2009 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei TEUR 555 p. a.

(i. Vj. TEUR 585). Aus sinkenden Zinssätzen würden sich entsprechende Erfolgswirkungen ergeben.

b) Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfallrisiken bestehen bei den Mietforderungen. Ein zentrales Monitoring aller bestehenden Forderungen wird für die Früherkennung von Ausfallrisiken eingesetzt. Die folgende Tabelle stellt das maximale Ausfallrisiko nach Bilanzposition dar:

TEUR	2009	2008
Finanzielle Vermögenswerte		
Beteiligungen	243	243
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.097	27.757
	5.340	28.000

Zum 31. Dezember 2009 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 3.400 (i. Vj. TEUR 3.702) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 3.209 (i. Vj. TEUR 3.423) gegenüber, wobei die Forderungen aus umlegbaren Betriebskosten weder wertgemindert noch fällig waren.

Weiterhin hat POLIS umfangreiche Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) erhalten.

Nachfolgende Übersicht stellt die Altersstruktur der Mietforderungen dar:

TEUR	Buchwert	davon: nicht wertgemindert und fällig seit:				
		weder wertgemindert noch fällig	über 90 Tage	61–90 Tage	31–60 Tage	0–30 Tage
Mietforderungen 31.12.2009	336	154	87	6	39	49
Mietforderungen 31.12.2008	519	73	130	1	129	186

Alle aufgeführten Mietforderungen betreffen gewerbliche Mieter im Inland. Für die bereits fälligen Mietforderungen hat POLIS Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von TEUR 448, davon TEUR 44 für wertberichtigte Forderungen, erhalten.

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

Nachfolgende Tabelle zeigt die Analyse der wertberichtigten Vermögenswerte:

TEUR	2009	2008
Wertberichtigte Vermögenswerte		
Buchwert einzelwertberechtigter Forderungen	193	597
Höhe der Einzelwertberichtigung	-193	-452
Nettobuchwert (nach Wertberichtigungen)	0	145

c) *Liquiditätsrisiko*

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

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2009 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten:

Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2009

TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2010	2011	2012	2013	ab 2014
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.450	17.342	37.157	5.920	33.243	62.788
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.299	3.299	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	919	919	0	0	0	0
Kreditzusagen	-17.207	-17.207	0	0	0	0
Gesamt	143.461	4.353	37.157	5.920	33.243	62.788

Die Kreditzusagen betreffen ausschließlich noch nicht in Anspruch genommene Kredite, die überwiegend bis Mitte 2013 in Anspruch genommen werden können.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die in 2010 fällig werden, sind Darlehen von TEUR 11.957 enthalten, die verlängert und aufgrund des geringen Loan to values von 39 % um EUR 6,7 Mio. erhöht werden sollen. Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2010 von rd. EUR 15 Mio. wird ein Darlehen von EUR 6 Mio. aufgenommen, die übrigen Mittel stehen durch die vorgenannte Nachfinanzierung sowie durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt Service Coverage Ratios von 110 % und 120 % und Loan-to-value-Ratios von 65 % und 70 % auf Einzelobjektebene und 70 % und 80 % auf Portfolioebene. In einem Fall wurde ein Covenant zum 30. September 2009 nicht eingehalten. Dieser Fall ist inzwischen geheilt. Die Verträge sehen bei einem Bruch der Covenants als Sanktion die Hinterlegung von Barmitteln und nicht die sofortige Kündigungsmöglichkeit von Verträgen vor.

Über Laufzeit von derivativen Finanzinstrumenten informiert die Tabelle unter Punkt 3.10.

Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2008

TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2009	2010	2011	2012	ab 2013
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	173.125	16.401	17.998	46.176	4.662	87.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.111	2.111	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.536	3.536	0	0	0	0
Kreditzusagen	-20.428	-20.428	0	0	0	0
Gesamt	155.344	1.620	17.998	46.176	4.662	87.888

8.6. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers KPMG in den Geschäftsjahren 2009 und 2008 angefallenen Honorare betragen:

TEUR	2009	2008
Prüfungshonorare	139	130
Summe	139	130

8.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Abschluss von Zinssicherungsgeschäften

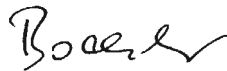
Nach dem Bilanzstichtag wurden zwei Zins-Swapgeschäfte zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von insgesamt EUR 15 Mio. und einer Laufzeit von jeweils 5 Jahren abgeschlossen. Die Zins-Swaps erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bezüglich Hedge Accounting, Zeitwertänderungen werden daher im Ergebnis erfasst.

Berlin, den 10. März 2010

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Finanzkalender

Zwischenbericht 1. Quartal 2010	6. Mai 2010
Hauptversammlung 2010	25. Juni 2010
Halbjahresbericht 2010	5. August 2010
Initiative Immobilien Aktie, Frankfurt am Main	19. Oktober 2010
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2010	4. November 2010

Impressum

> Herausgeber

POLIS Immobilien AG
Rankestraße 5-6
10789 Berlin

www.polis.de



Dieser Geschäftsbericht wurde auf recyceltem Papier gedruckt. Papier: RecyStar weiß aus 100 % Altpapier

> Konzeption und Design

impacct communication GmbH, Hamburg
www.impacct.de

> Druck

Langebartels & Jürgens
Druckereigesellschaft mbH, Hamburg

> Fotos

Andi Albert Photography, Würzburg (Immobilienfotos)
Markus Dütter, Dortmund (Immobilienfotos)
Roberto Hegeler, Hamburg (People Fotos)
Architektur Martin Hecht, Hamburg (Visualisierungen)
msm meyer schmitz-morkramer, Köln (Visualisierungen)
ohlf schoch architekten, Stuttgart (Visualisierungen)
PSP Architekten, Hamburg (Visualisierungen)

> Weitere Informationen erhalten Sie bei

Investor Relations
Telefon +49 (0) 30 225 00 250
Telefax +49 (0) 30 225 00 299

Finanzkennzahlen POLIS Immobilien AG

Ertragslage in TEUR	2009	2008	2007
Mieterträge	13.094	14.993	9.788
EBIT	-1.041	10.421	13.346
EBT	-6.826	1.157	10.662
Konzernjahresergebnis	-6.655	1.144	9.043
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.519	8.862	5.690
Funds from Operations (FFO) ¹	3.726	2.996	2.381

Vermögens- und Kapitalstruktur in TEUR	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Langfristiges Vermögen	285.529	278.589	248.621
Kurzfristiges Vermögen	8.078	32.808	23.403
Eigenkapital	146.436	153.085	151.939
Bilanzsumme	293.607	311.397	272.024
Eigenkapitalquote in %	50 %	49 %	56 %
Loan to value ²	48 %	52 %	39 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) ³	146.685	153.459	152.422
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) ³	13,27	13,89	13,79

Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Höchstkurs 2009 (Xetra)	EUR 9,35
Tiefstkurs 2009 (Xetra)	EUR 8,09
Schlusskurs am 30.12.2009 (Xetra)	EUR 9,00

¹ Funds from Operations = EBIT +/- Ergebnis aus der Neuberwertung von Immobilien +/- Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien
+/- Finanzergebnis (exklusive Bewertungsergebnis der Finanzderivate) + Beteiligungsergebnis - Gezahlte Steuern

² Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Verkehrswert der Immobilien

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

