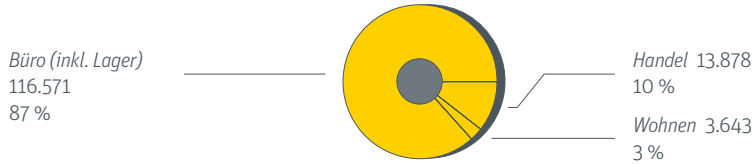


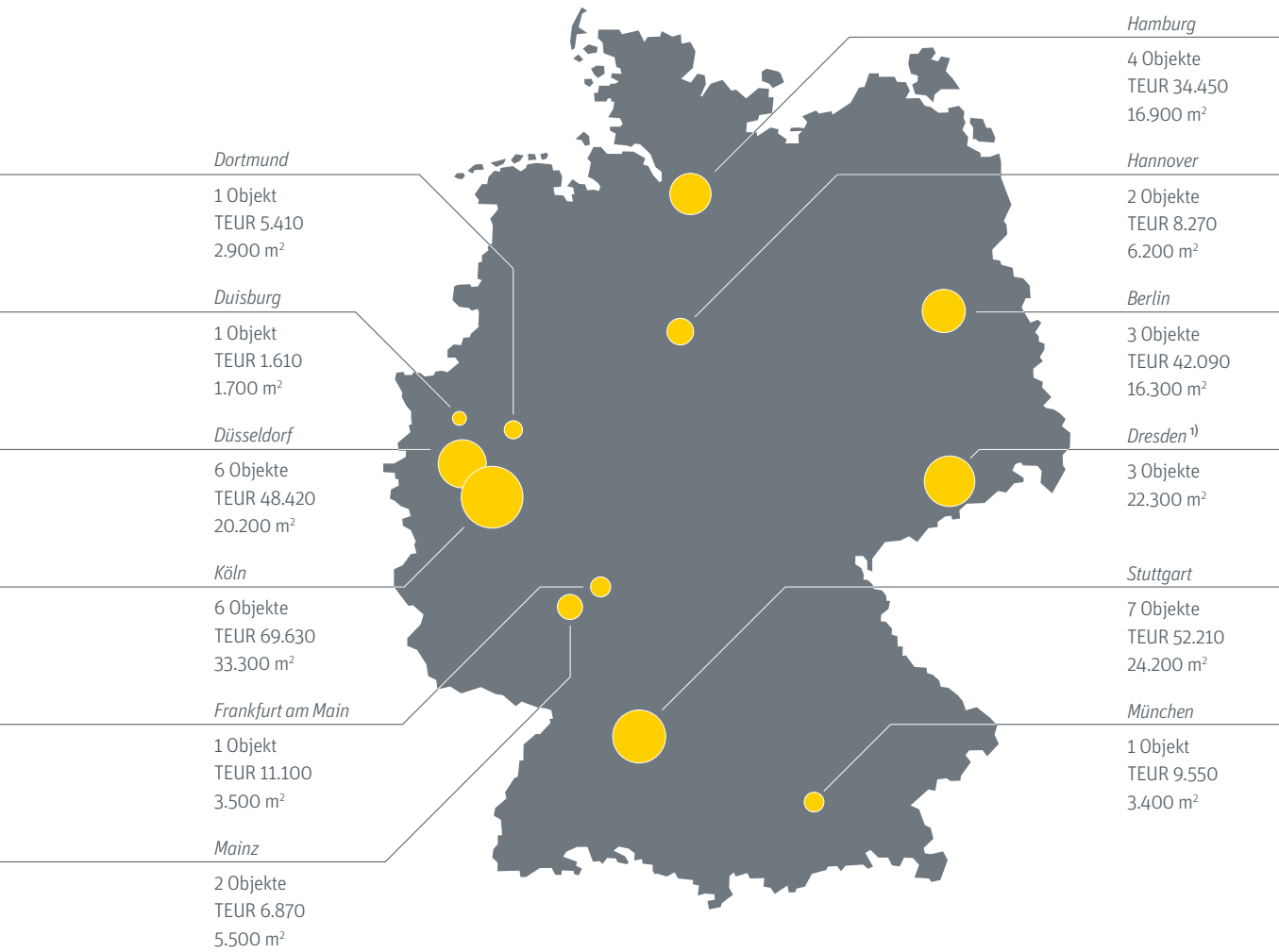
2010 **Geschäftsbericht**



Portfolio nach Nutzungsart | Basis: m²



Portfolio nach Städten | Bewertung per 31.12.2010



¹⁾ per 01.01.2011

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 versetzt uns in die Lage, mit Erfolg Modernisierungsprojekte durchzuführen. Wir erwirtschaften 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 __ Dresden: Portfolio strategisch erweitern
- > 12 __ Portfolioübersicht
- > 18 __ Finanzinformationen

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach einem schwierigen Vorjahr haben sich die Immobilienmärkte 2010 wieder geöffnet und uns in die Lage versetzt, an die Erfolge der Vergangenheit anzuknüpfen. Diese Chance haben wir genutzt. Durch die Fertigstellung von vier Modernisierungsobjekten stehen jetzt in einer wirtschaftlichen Aufschwungphase qualitativ hochwertige Büroflächen zur Vermietung zur Verfügung. Daneben haben wir auch im Bestand zahlreiche Flächen saniert und auf einen modernen Bürostandard gebracht.

Bestes Vermietungsergebnis der Unternehmensgeschichte

Mit dem besten Vermietungsergebnis der Unternehmensgeschichte konnten wir bereits einen Teil der modernisierten Flächen vermieten und den Vermietungsstand zunächst auf 73 % anheben. Sobald alle bis zum Jahresende 2010 neu vermieteten 21.200 m² Mietfläche bezogen sind, wird der Vermietungsstand auf 79 % ansteigen. Da jetzt ein Großteil der leer stehenden Büroflächen bis auf den individuellen Mieterausbau fertig gestellt ist, rechnen wir mit zügigen Fortschritten bei der Vermietung im kommenden Geschäftsjahr.

Nachhaltiges Wachstum erfordert Investitionen und vorübergehende Mietertragseinbußen

Um unser Ziel, ein nachhaltiges Wachstum, zu erreichen, haben wir im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 18 Mio. EUR in die Modernisierung unserer Anlageobjekte investiert und damit die Qualität der Gebäude deutlich erhöht. So haben wir nicht nur viele Mietflächen wieder auf einen zeitgemäßen Bürostandard gebracht, sondern auch durch Maßnahmen in Eingangsbereichen, an Fassaden und an technischen Anlagen die Qualität der Gebäude insgesamt verbessert. Damit haben wir die Grundlagen für ein nachhaltiges Wachstum unserer Mieterträge gelegt. Kurzfristig sanken die Mieterträge durch den modernisierungsbedingten Leerstand und das konjunkturell schwache Vermietungsergebnis 2009 noch einmal um 6 % auf 13 Mio. EUR und das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung auf 9,6 Mio. EUR. Wie im Zuge der Bewertung der Anlageobjekte festgestellt wurde, verfügt das Anlageportfolio in seiner heutigen Zusammensetzung über eine Potenzialmiete von etwa 21,5 Mio. EUR p. a. Diese kann erreicht werden, wenn alle Modernisierungsarbeiten abgeschlossen, alle Leerstände abgebaut und alle Mieten der heutigen Marktmiete angepasst sind.

Deutliche Ertragssteigerung gegenüber dem Vorjahr

Das Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von 2 Mio. EUR entspricht im Wesentlichen der operativen Kennzahl Funds From Operations (FFO) und hat sich vor Steuern gegenüber dem Vorjahresverlust von 6,8 Mio. EUR deutlich gesteigert.

Die Veränderung beruht in erster Linie auf dem gegenüber dem Vorjahr deutlich verbesserten Bewertungsergebnis der Anlageobjekte von 0,8 Mio. EUR durch das unsere erheblichen Modernisierungsinvestitionen in die Anlageobjekte von 18 Mio. EUR als voll werthaltig anerkannt werden. Im Vorjahr hatten wir über einen marktbedingten Bewertungsverlust in Höhe von 9,3 Mio. EUR berichten müssen.

Das weitere Absinken des Marktzinseszinses führte erneut zu einem Bewertungsverlust bei den Zinssicherungsinstrumenten von 0,8 Mio. EUR. Damit gleichen sich die Bewertungsergebnisse nahezu aus.

Portfoliooptimierung und neuer Standort Dresden

Das verbesserte Marktumfeld haben wir genutzt, um vier Anlageobjekte für 14 Mio. EUR zu veräußern und damit das Anlageportfolio zu optimieren. Durch diese Maßnahme konnten wir uns aus drei Standorten zurückziehen, die nicht zu unseren Kernstandorten gehören, und werden in der Zukunft insoweit Kosten einsparen. Am Jahresende ist es uns gelungen, drei neue Anlageobjekte in Dresden zu erwerben. Ein viertes Objekt soll später im Jahr hinzukommen. Zusammen verfügen die neuen Anlageobjekte über eine vermietbare Fläche von 31.000 m² und sind zu 73 % vermietet. Alle Objekte befinden sich in sehr guten innerstädtischen Lagen, teilweise direkt am Altmarkt, am S-Bahnhof Dresden-Mitte und am Palaisplatz. Durch die zügige Vermietung der leer stehenden Flächen können wir ein hohes Wertsteigerungspotenzial realisieren. Wir sind zuversichtlich, dass dieses an dem neuen Standort gelingt, weil Dresden wächst und die Marktentwicklung positiv verläuft. Mit den neuen Anlageobjekten haben wir ein Portfoliovolumen von 306 Mio. EUR erreicht.

Weiterhin solide Kapitalstruktur und niedrige Finanzierungszinsen

In der Vergangenheit haben wir von unserer soliden Kapitalstruktur profitiert und die Finanz- und Wirtschaftskrise ohne Dramatik überstanden. Weil die Kursverluste unserer Aktie in der Krise begrenzt waren, ergab sich im Aufschwung nur geringer Nachholbedarf. Gemessen am Net Asset Value (NAV) wird unsere Aktie immer noch mit einem hohen Discount gehandelt und verfügt damit über ein Kurspotenzial. Mit einer Eigenkapitalquote von 47 % und einer Fremdfinanzierung unseres Anlageportfolios («Loan-to-Value») von 51 % sind wir weiterhin solide finanziert und verfügen damit über eine hohe Anlagesicherheit. Durch das Absinken des Marktzinseszinses konnte der durchschnittliche Zinssatz der Fremdfinanzierung noch weiter von 3,8 % auf 3,4 % vermindert werden.



Dr. Alan Cadmus

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

POLIS setzt auf nachhaltige Modernisierung von Büroimmobilien

Bei unseren Modernisierungsvorhaben setzen wir konsequent auf eine ökologisch nachhaltige Sanierung, um eine langfristige Wertentwicklung zu erreichen. Für zwei Modernisierungsprojekte sind wir von der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit einem Vorzertifikat in Silber für nachhaltiges Bauen ausgezeichnet worden. 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. Die gute Lage unserer Objekte und eine Vielzahl von Mietern aus unterschiedlichen Branchen («Multi-Tenant-Konzept») erhöhen die Anlagesicherheit für unsere Aktionäre. Dieser Ansatz ist unser Alleinstellungsmerkmal im Wettbewerbsumfeld der börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen.

Marktaufschwung wird sich 2011 fortsetzen, Zinsen steigen moderat

Weil der Aufschwung des vergangenen Jahres anhält, kann in 2011 erneut mit einer hohen Vermietungsleistung gerechnet werden. Mit einer verstärkten Neubautätigkeit dürfte kurzfristig nicht zu rechnen sein, weil die Bereitschaft der Banken gering erscheint, Projektentwicklungen zu finanzieren. Trotz des Aufschwungs kann davon ausgegangen werden, dass die EZB die kurzfristigen Zinsen zunächst noch niedrig halten wird, auch wenn sich die langfristigen Zinsen schon deutlich von ihren Tiefständen abgehoben haben und mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden muss.

Erhöhung des Vermietungsstands als Grundlage für weiteres Wachstum

Im vor uns liegenden Geschäftsjahr liegt der Schwerpunkt unserer Aktivitäten in der weiteren Erhöhung des Vermietungsstands und der Integration des neuen Standorts Dresden. Bis zum Jahresende wollen wir eine Vermietungsleistung erbringen, die nach dem Einzug der Mieter zu einem Vermietungsstand von 90 % aller Mietflächen führen wird. Das Ergebnis 2011 wird zunächst noch von weiteren Investitionen in die Anlageobjekte und von Aufwendungen für die Vermietung geprägt sein. Die Mieterträge werden mit dem Fortschreiten der Vermietung zunehmen. Insgesamt wollen wir eine Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung in 2011 erreichen und die Grundlagen für ein weiteres Wachstum in 2012 schaffen.

Einhaltung hoher Transparenzstandards

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 unserer Internetseite dargestellt. Dazu zählen Angaben wie Miethöhe, Potenzialmiete, Leerstand, Objekt-Rating und Verkehrswert. Bereits mehrfach wurden wir für diese offene Kommunikation ausgezeichnet.

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 unternehmerisch denkt, entscheidet und handelt. An dieser Stelle möchten wir allen Mitarbeitern danken und ihnen unsere Wertschätzung für ihre Arbeit ausdrücken.

Nach elf Jahren Tätigkeit für unser Unternehmen ist unser Finanzvorstand, Herr Dr. von Bodecker, im Januar 2011 ausgeschieden, um eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen. Die Zusammenarbeit im Vorstand war in den vergangenen Jahren immer von großem Vertrauen geprägt. Der Vorstand dankt an dieser Stelle Herrn Dr. von Bodecker für seinen Einsatz und wünscht ihm in seiner neuen Tätigkeit viel Erfolg.

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

Berlin im März 2011

POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus



Rüdiger Freiherr von Maltzahn

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, davon eine in Form einer Telefonkonferenz, statt. In den Sitzungen berichtete der Vorstand zeitnah und ausführlich anhand schriftlich übermittelter Vorlagen über den aktuellen Geschäftsverlauf, insbesondere über die Strategie, die Planung, die wirtschaftliche Lage sowie die Entwicklung, und stimmte sich hierüber mit dem Aufsichtsrat ab. Alle Vorgänge, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, wurden nach sorgfältiger Prüfung und Beratung in den Sitzungen – soweit erforderlich auch anhand schriftlich vorbereiteter Beschluss-

vorlagen – entschieden. Soweit es erforderlich war, hat der Aufsichtsrat Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst.

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

In der Sitzung vom 10. März 2010 wurden Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten in Anwesenheit des Abschlussprüfers eingehend erörtert und gebilligt. Über die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG wurde Beschluss gefasst. Wir haben über verschiedene mögliche Investitionsprojekte und deren Finanzierung sowie Verkaufsprojekte beraten und Beschlüsse gefasst. Außerdem wurde über die Höhe der variablen Vergütung des Vorstands für das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 sowie über die Zielvereinbarungen mit dem Vorstand für das Jahr 2010 Beschluss gefasst.

Die Sitzung vom 23. April 2010 fand infolge der Aschewolkebedingten Flugausfälle im Rahmen einer Telefonkonferenz statt. Gegenstand der Beratungen waren der Stand von Ankaufs- und Verkaufsprojekten sowie der vorläufige Finanzbericht für das 1. Quartal und Tagesordnung und Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung. Außerdem berichteten die Vorsitzenden des Personal- und des Investitionsausschusses im Plenum über die Ausschussarbeit.

In der Sitzung vom 24. Juni 2010 haben wir uns ausführlich mit dem Stand verschiedener Modernisierungsprojekte und deren Rentabilität beschäftigt. Außerdem haben wir das Geschäftsmodell der POLIS einer kritischen Prüfung unterzogen und uns intensiv mit der Finanzierung befasst. Daneben haben wir über verschiedene Ankaufs- und Verkaufsprojekte diskutiert und dazu Beschlüsse gefasst.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 3. November 2010 standen das Budget 2011 und die fortgeschriebene Mittelfristplanung. Außerdem haben wir mit dem Vorstand die vorläufigen Zahlen für das 3. Quartal und den Forecast für das Geschäftsjahr 2010 erörtert. Auch in dieser Sitzung haben wir uns mit An- und Verkaufsprojekten sowie der zukünftigen Strategie der POLIS befasst.

Ausschüsse

Der Investitionsausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitzender), Schmechel und Stein angehören, bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats über zustimmungspflichtige Investitionen vor. Der Investitionsausschuss tagte insgesamt dreimal und hat sich vor allem mit den laufenden Investitionsvorhaben befasst. Hierzu wurden Ortsbesichtigungen vorgenommen und die Projekte ausführlich mit dem Vorstand und externen Gutachtern des Ausschusses erörtert.

Der Personalausschuss, dem die Herren von der Recke (Vorsitzender), Brouns und Müller angehören, tagte insgesamt fünfmal, davon zweimal in Telefonkonferenzen und hat sich dabei vor allem mit der variablen Vergütung des Vorstands, insbesondere den abzuschließenden Zielvereinbarungen, und der Suche nach einem neuen Finanzvorstand 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. Den ausführlichen Corporate Governance Bericht mit dem Vergütungsbericht finden Sie ebenso wie die Erklärung zur Unternehmensführung im Geschäftsbericht. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 3. März 2011 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die den Aktionären auf der Internetseite dauerhaft zugänglich gemacht worden ist.

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.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2010 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2010 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden unter Beachtung der HGB-Grundsätze aufgestellt. 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.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 3. März 2011 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 und Schwerpunkte der Abschlussprüfung ein. Schwerpunkte der Abschlussprüfung waren die Bewertung der Anlageimmobilien und der derivativen Finanzinstrumente und die Berichterstattung im Lagebericht, insbesondere zu den Covenants und zur Finanz- und Liquiditätsplanung.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben wir nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschlüssen vom 3. März 2011 hat der Aufsichtsrat 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.«

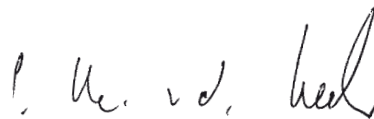
Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den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

Personelle Veränderungen im Vorstand

Herr Dr. Matthias von Bodecker hat sein Amt als Mitglied des Vorstands im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat zum 31. Januar 2011 niedergelegt. Mit Beschluss vom 24. Januar 2011 hat der Aufsichtsrat interimistisch Herrn Rüdiger von Maltzahn zum Mitglied des Vorstands bestellt.

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, 3. März 2011

Die POLIS-Aktie

Börsenklima 2010 – Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien

Nach dem Einbruch der Aktienmärkte infolge der Wirtschaftskrise in 2008/09 haben sich die Aktienmärkte im Verlauf des Jahres 2010 weiter erholt. So stieg der DAX gegenüber dem Jahresanfang um rd. 16 %. Auch die deutschen Immobilienaktien wiesen, gemessen am DAXsubsector Real Estate Kursindex, einen Anstieg gegenüber dem Jahresanfang von rd. 25 % aus.

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

Verlauf des Aktienkurses

Die POLIS-Aktie hielt sich in den Vorjahren stabil und konnte daher von der weiteren Erholung des Marktes nicht profitieren. Sie erreichte einen Jahresschlusskurs von 8,51 EUR und hat damit gegenüber dem Vorjahresschlusskurs rd. 5 % eingebüßt.

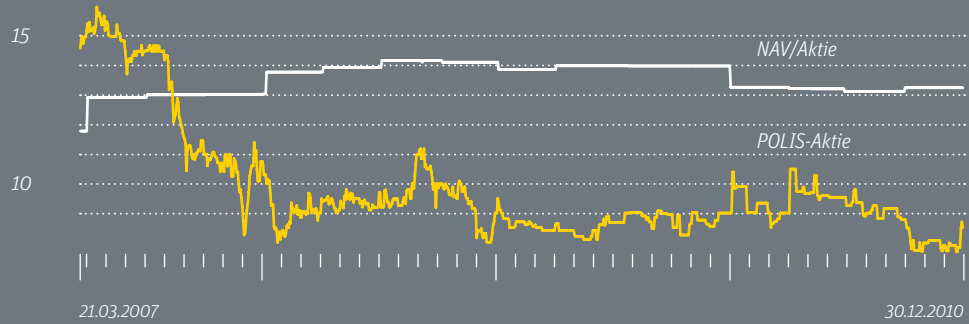
Trotz der fortschreitenden Erholung der Immobilienaktien wird an der Börse teilweise deutlich weniger gezahlt als das Immobilienvermögen abzüglich Schulden wert ist. Die Abschläge haben sich im Jahresverlauf reduziert, erreichen aber in Einzelfällen bis zu 50 %. Mit dem Kurs von 8,51 EUR zum 31. Dezember 2010 wurde die POLIS-Aktie mit einem Abschlag von knapp 37 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von 13,45 EUR bewertet. Die teilweise weiterhin hohen Abschläge deutscher Immobilien-AGs gegenüber ihren Nettosubstanzwerten zeigt die Unsicherheit über die finanzielle Situation einzelner, hoch finanzierter Gesellschaften und deutet 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 Jahre 2010 belief sich auf 651 Stück oder 5 TEUR .

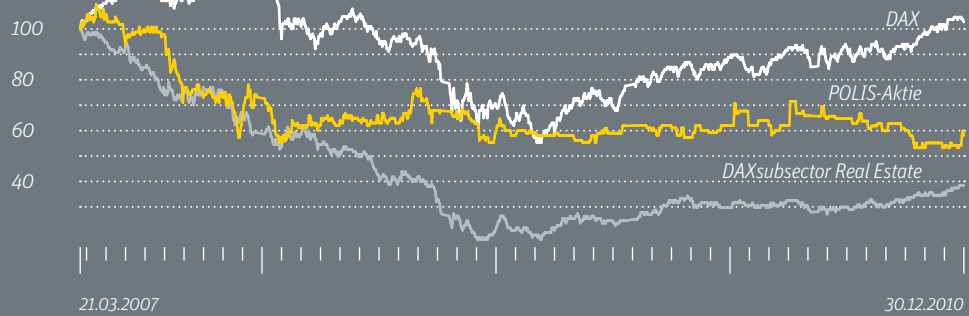
Aktionärsstruktur

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 2010 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	5,1 %
Vorstand	0,5 %
Sonstige Aktionäre	7,6 %
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 11.051.000 EUR zu erwerben und zu verwerten. Von der Ermächtigung wurde kein Gebrauch gemacht. 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 mit dem Kapitalmarkt ist POLIS bestrebt, eine vertrauensvolle Beziehung zu den Teilnehmern am Kapitalmarkt aufzubauen und eine realistische Einschätzung des Unternehmenswertes zu ermöglichen.

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

Aktiendaten 2010

ISIN	DE0006913304
Wertpapierkennnummer (WKN)	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GR
Jahresschlusskurs 2010	8,51 EUR
Aktienanzahl	11,05 Mio.
Marktkapitalisierung	rd. 94 EUR Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	UniCredit Markets & Investment Banking
Research Abdeckung (Coverage)	HSH Nordbank, UniCredit Markets & Investment Banking
52-Wochen-Hoch	10,50 EUR
52-Wochen-Tief	7,70 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	5.313 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	651 Stück
Ergebnis je Aktie	0,14 EUR
NAV je Aktie	13,45 EUR
Free Float nach Definition Deutsche Börse	26,6 %
Hauptversammlung	27.05.2011

Dresden: Portfolio strategisch erweitern



Kramergasse 2-4



Palaisplatz 3 (oben), Könnertitzstraße 29-31

Das erworbene Portfolio besteht aus drei Bürogebäuden in der Dresdner Innenstadt. Der Besitzübergang eines weiteren Gebäudes ist demnächst geplant. Die Büroimmobilien stehen in bester innenstädtischer Lage am »Altmarkt«, in der »Kramergasse«, am »Palaisplatz« und in der »Könnertitzstraße« und verfügen insgesamt über eine Mietfläche von rund 31.000 m². Mit dem Kauf wird die POLIS Immobilien AG erstmals in Dresden aktiv und bekommt mit diesem Portfolio unmittelbar eine bedeutende Rolle am Standort Dresden.

Als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region ist Dresden für uns ein Immobilienstandort mit erheblichem Potenzial: Im Gegensatz zu anderen ostdeutschen Städten stieg hier in den letzten Jahren die Einwohnerzahl an und der Büroimmobilienmarkt entwickelt sich positiv. Der Vermietungsumsatz stieg in 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 14,2 %¹ und Immobilienexperten erwarten, dass der Leerstand im Jahr 2011 noch weiter sinken wird.



Altmarkt

¹ (Quelle: „Büromarkterhebung 2010“, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.)

Portfolioübersicht



		Berlin	Berlin	Berlin	Dortmund
		Luisenstraße 46	Potsdamer Straße 58	Rankestraße 5-6	Kleppingstraße 20
Besitzübergang		15.05.2002	25.02.2001	01.05.2008	31.12.2006
Baujahr		1936	1930	1955	1954
letzte Sanierung/Modernisierung		2002	2004	1996	1994
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	10.360	14.160	17.570	5.410
Diskontierungszinssatz ¹	%	6,8 %	7,0 %	6,9 %	7,2 %
Vermietbare Fläche (gerundet) ²	m ²	3.100	5.500	7.700	2.900
Büro	m ²	2.622	4.149	6.463	2.156
Handel	m ²	440	1.013	869	523
Wohnen	m ²	0	0	0	0
Archiv	m ²	51	373	366	232
Stellplätze	Anzahl	24	22	79	13
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ³	Jahre	2,1	2,1	2,6	4,4
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2009	%	100 %	87 %	80 %	59 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2010 ⁴	%	100 %	88 %	90 %	99 %
Vermietungsgrad nach Umsatz ⁵	%	98 %	84 %	79 %	97 %
Miete 2009 ⁶	TEUR	594	802	729	249
Miete 2010 ⁶	TEUR	639	764	803	306
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	625	765	880	373
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	641	908	1.114	383
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	674	987	1.369	385
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	6,5 %	7,0 %	7,8 %	7,1 %
Feri Rating ¹⁰		B+	B+	B	B

1 Gemäß 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

2 Kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von der Summe der Einzelwerte abweichen

3 Gewichtet nach Mietertrag

4 Jeweils ermittelt als Relation der vermieteten Fläche zur Gesamtfläche

5 Darin enthalten Erlösschmälerung aus mietfreien Zeiten

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

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 per 31.12.2010

10 Gemäß Wertgutachten der Feri EuroRating Services AG zum jeweiligen Bewertungsstichtag.

11 Setzt weitere Investitionen voraus. Daher bezogen auf geplante Potenzialmiete und geplanten Verkehrswert nach Fertigstellung



Duisburg	Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf
Gallenkamp- straße 20	Berliner Allee 42	Berliner Allee 44	Berliner Allee 48	Immermann- straße 11	Kasernenstraße 1	Steinstraße 27
01.11.2007	01.11.2007	01.08.2000	01.10.2006	01.12.2007	31.12.2006	01.09.2000
1954	1960	1957	1956	1960	1954	1960
1994	-	2001	-	-	2010	1998
1.610	5.990	7.490	5.100	2.970	18.290	8.580
7,2 %	7,0 %	6,9 %	7,0 %	6,9 %	6,6 %	7,0 %
1.700	3.500	3.800	2.600	1.800	4.800	3.700
1.112	2.204	3.164	1.859	1.111	3.219	3.455
293	812	241	336	344	1.042	0
277	229	45	181	188	281	0
5	214	316	236	198	289	230
15	17	17	0	9	14	20
2,1	1,9	2,0	2,0	2,5	4,8	2,8
65 %	80 %	24 %	88 %	99 %	76 %	89 %
80 %	99 %	24 %	88 %	85 %	94 %	99 %
79 %	99 %	12 %	89 %	86 %	96 %	100 %
100	286	138	255	207	696	526
117	304	113	319	214	521	573
133	354	67	309	193	914	587
167	359	535	347	225	951	590
155	462	577	376	233	1.223	594
9,6 %	7,7 %	7,7 %	7,4 %	7,8 %	6,7 %	6,9 %
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-



Visualisierung

Visualisierung

		Frankfurt a. M.	Hamburg	Hamburg	Hamburg
		Gutleutstraße 26	Bugenhagenstraße 5	Domstraße 10/ Schauenburger Straße 15 & 21	Ludwig-Erhard- Straße 14
Besitzübergang		30.06.2006	01.04.2008	01.08.2007	01.10.2006
Baujahr		1970	1914	1906	1969
letzte Sanierung/Modernisierung		1996	2010	2002	1996
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	11.100	5.370	10.970	12.590
Diskontierungszinssatz ¹	%	7,1 %	7,0 %	6,7 %	6,9 %
Vermietbare Fläche (gerundet) ²	m ²	3.500	2.600	6.600	5.000
Büro	m ²	3.446	1.815	4.797	4.656
Handel	m ²	0	376	1.346	0
Wohnen	m ²	0	0	0	0
Archiv	m ²	0	401	449	322
Stellplätze	Anzahl	29	15	12	29
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ³	Jahre	3,0	4,4	3,0	3,6
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2009	%	100 %	76 %	3 %	92 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2010 ⁴	%	100 %	88 %	3 %	98 %
Vermietungsgrad nach Umsatz ⁵	%	100 %	66 %	2 %	99 %
Miete 2009 ⁶	TEUR	750	224	140	770
Miete 2010 ⁶	TEUR	762	229	24	775
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	763	222	25	792
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	763	338	1.080	797
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	786	404	1.091	828
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	6,7 %	7,5 %	6,6 % ¹¹	6,6 %
Feri Rating ¹⁰		B+	B+	A	B+

Erläuterungen siehe Seite 12



Hamburg	Hannover	Hannover	Köln	Köln	Köln	Köln
Steinstraße 12-14	Landschaftstraße 2	Landschaftstraße 8	Ebertplatz 1	Gustav-Heine- mann-Ufer 54	Hansaring 20	Konrad-Adenauer- Ufer 41-45
01.05.2008	31.12.2006	31.12.2006	15.06.2007	01.10.2007	01.11.2007	01.04.2007
1925	1983	1885	1960	1989	1975	1953
1994	-	2006	2002	-	2006	2010
5.520	4.390	3.880	7.380	14.360	4.050	19.900
7,0 %	7,2 %	7,0 %	6,9 %	7,0 %	7,2 %	6,9 %
2.700	3.600	2.600	4.100	7.600	2.200	6.100
2.546	3.582	2.166	3.786	6.995	2.093	5.581
0	0	0	220	0	0	0
0	0	0	66	0	0	0
192	13	437	63	565	146	473
5	53	0	0	193	10	53
0,0	6,8	6,0	1,3	3,0	1,2	5,4
92 %	90 %	100 %	93 %	47 %	100 %	0 %
0 %	100 %	100 %	93 %	68 %	99 %	42 %
0 %	99 %	100 %	89 %	60 %	99 %	0 %
366	374	270	482	444	305	0
186	307	286	458	676	312	46
0	420	297	438	710	303	0
408	425	297	492	1.181	306	1.202
411	443	291	606	1.170	314	1.213
7,4 %	10,1 %	7,5 %	8,2 %	8,1 %	7,8 %	6,1 %
B+	B	B	B+	B+	B	B+



		Köln	Köln	Mainz	Mainz
		Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83	Rheinstraße 43-45	Rheinstraße 105-107
Besitzübergang		31.12.2007	01.05.2008	01.11.2007	30.09.2007
Baujahr		1957	1962	1976	1968
letzte Sanierung/Modernisierung		2005	2008	-	-
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	7.970	15.970	2.770	4.100
Diskontierungszinssatz ¹	%	7,2 %	7,2 %	7,3 %	7,1 %
Vermietbare Fläche (gerundet) ²	m ²	3.900	9.400	2.200	3.300
Büro	m ²	3.187	7.237	1.889	2.414
Handel	m ²	565	1.308	89	0
Wohnen	m ²	0	0	0	564
Archiv	m ²	177	878	212	277
Stellplätze	Anzahl	9	88	10	46
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ³	Jahre	3,9	4,6	1,0	1,6
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2009	%	83 %	96 %	87 %	94 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2010 ⁴	%	74 %	97 %	89 %	99 %
Vermietungsgrad nach Umsatz ⁵	%	72 %	99 %	90 %	100 %
Miete 2009 ⁶	TEUR	481	872	176	293
Miete 2010 ⁶	TEUR	459	917	175	290
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	401	944	173	295
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	556	954	193	296
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	598	1.171	264	393
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	7,5 %	7,3 %	9,5 %	9,6 %
Feri Rating ¹⁰		B	B	C	B

Erläuterungen siehe Seite 12



München	Stuttgart	Stuttgart	Stuttgart	Portfolio	Sonstige Immobilien & Immobilienbeteiligung ¹³	Summe des Immobilienvermögens
Lessingstraße 14	Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Quartier Büchsenstraße	Tübinger Straße 31/33			
15.12.2007	01.11.2007	30.06.2007	31.12.2006			
1967	1973	1907-1956	1949			
2002	2004	2010	2000			
9.550	4.060	38.910	9.240	289.610	243	289.853
7,0 %	7,0 %	6,8 %	7,1 %	6,9 % ¹²		
3.400	2.500	16.900	4.800	134.100		
2.602	1.289	11.708	2.731	106.033		
453	920	1.408	1.278	13.878		
0	242	1.350	220	3.644		
332	101	2.409	578	10.536		
38	36	139	11	1.006		
1,3	1,9	0,9	1,1	2,9 ¹²		
84 %	91 %	25 %	92 %	69 % ¹²		
84 %	95 %	27 %	90 %	73 % ¹²		
80 %	93 %	18 %	94 %	65 %		
461	245	1.290	561	13.083 ²		
495	242	533	568	12.413 ²		
489	253	499	568	12.794		
613	273	2.712	602	19.707		
646	332	2.854	669	21.519		
6,8 %	8,2 %	7,3 %	7,2 %	7,4 %		
B+	B+	A	B+	B+		

¹² Gewichteter Durchschnitt

¹³ Beteiligungen (1 x 5,1 %)

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

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

- 33 Corporate Governance und Vergütungsbericht

- 39 Abhängigkeitsbericht

- 40 Risikobericht
- 40 __ Risiko- und Chancenmanagementsystem
- 41 __ Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken
- 44 __ Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 45 __ Risikobeurteilung

- 45 Nachtragsbericht

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

> 47 __ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

> 48 __ Bestätigungsvermerk

> 49 __ Konzernabschluss

Konzernlagebericht

der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2010

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 und der Finanzvorstand die Bereiche Finanzen, Organisation und IT. 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 Umfeldes

-
- Anstieg des Bruttoinlandproduktes 2010 um 3,6 %
 - Positive Entwicklung am Arbeitsmarkt mit guten Perspektiven
 - Inflationsrate stieg im Verlauf des Jahres moderat auf 1,1 %
 - Zinsen stiegen im kurzfristigen Bereich von 0,7 % auf 1,0 % und fallen von 2,8 % auf 2,5 % im 5-Jahres-Bereich
-

Nach der tiefen Rezession in 2009 hat sich die Weltwirtschaft in 2010 unerwartet schnell erholt. Grund hierfür waren die expansiven geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen einiger Länder sowie der anziehende Welthandel. Die im Frühjahr 2010 einsetzende konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft entwickelte sich im Verlauf des Jahres sehr dynamisch. Der durch das Wiedererstarken des Außenhandels ausgelöste Aufschwung strahlte auch auf die Binnenwirtschaft aus. Zunehmend wurde die deutsche Konjunktur durch die Binnennachfrage gestützt. Zum Jahresende 2010 verlor die Expansion etwas an Schwung.

	BIP Wachstum	Inflation	3-Monats- EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
2010	3,60 %	1,10 %	1,01 %	2,47 %	3,29 %
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 Büromärkte haben sich durch die günstigen ökonomischen Rahmenbedingungen im Laufe des Jahres deutlich erholt. Die Nachfrage nach Büroflächen entwickelte sich im Verlauf des Jahres 2010 sehr dynamisch. Hält diese Entwicklung an, wird sich die Situation am Vermietungs- und Investmentmarkt weiter verbessern. Das geringe Angebot und die hohe Nachfrage nach »Core«-Objekten werden die Investmenttätigkeit zunehmend in Richtung »Value Added« und Chancen orientiert lenken, verbunden mit dem weiterhin bestehenden Refinanzierungsrisiko.

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Transaktionsvolumen stark gestiegen

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist nach Maklerberichten von rd. 10 Mrd. EUR auf rd. 19 Mrd. EUR in 2010 gestiegen. Im Vergleich dazu wurden im Jahr 2008 für rd. 20 Mrd. EUR Gewerbeimmobilien gehandelt. Besonders großvolumige Investments haben wieder zugenommen. Erwartungsgemäß haben institutionelle Investoren wie Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen ihren Immobilienanteil erhöht.

Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Flächenumsatz stabilisiert

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2010 hat sich deutlich positiv auf den Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland ausgewirkt. Die Flächenumsätze in den sieben größten Immobilienstandorten stiegen um 22 %, von 2,3 Mio. m² auf 2,8 Mio. m². Dabei war der Anstieg mit rd. 11 % in München am geringsten und in Düsseldorf mit 58 % am höchsten.

Stabile Entwicklung der Mieten bei standortspezifischen Unterschieden

Der Anstieg der Flächenumsätze hat sich bereits in Düsseldorf, Berlin, Frankfurt und Köln auf die Spitzenmieten ausgewirkt. In Frankfurt stieg die Spitzenmiete um 10 % und an den restlichen Standorten um 1 bis 4 %. In München ist die Spitzenmiete konstant geblieben. Zurückgegangen sind die Spitzenmieten in Hamburg und Stuttgart um 2 bis 3 %. Insgesamt zeigte sich damit eine stabile Entwicklung der Mietpreise auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt. 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.

Leichter Anstieg des Büroflächenleerstands

Im Jahr 2010 ist die Leerstandsquote mit Ausnahme von Berlin und Köln an allen Standorten leicht gestiegen. Dies dürfte auf die Erhöhung des Flächenbestands durch Neubautätigkeit in den sieben Bürostandorten zurückgeführt werden. Im Durchschnitt der sieben großen Standorte betrug sie 9,8 % nach 9,2 % im Vorjahr. Insgesamt standen an diesen Standorten rd. 8,1 Mio. m² leer (Quelle: gif e.V. Büromarkterhebung 2010).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Daten der vergangenen drei Jahre:

Leerstand Flächenumsatz	in Tausend m ²			in %		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Berlin	1.450 465	1.500 426	1.500 465	8,1	8,4	8,3
Hamburg	880 495	1.060 360	1.260 480	6,9	8,2	9,6
Düsseldorf	626 356	760 185	829 337	8,8	10,4	11,1
Frankfurt	1.580 510	1.690 350	1.752 364	13,6	14,3	14,7
Stuttgart	460 180	453 138	480 194	6,2	6,1	6,5
München	950 474	1.020 309	1.178 371	7,2	7,7	8,5
Köln	600 300	665 230	625 218	8,3	9,0	8,4

Quelle: gif-Jahresendabgleich – Büromärkte Deutschland 2010

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 Gesamtrendite erwirtschaftet werden, die sich in eine Dividendenrendite und einen Anstieg des Nettovermögenswertes (Net Asset Value – NAV) aufteilen soll.

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

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.

Die Schwerpunkte unserer 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 ausgerichtet. 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 5 bis 25 Mio. EUR .
- **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, Umwelt schonend, 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.
- **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. Wir beschäftigen 24 Mitarbeiter mit abgeschlossenem Hochschulstudium oder mit einer anderen qualifizierten Berufsausbildung. Ein hoher Anteil der Mitarbeiter hat variable Vergütungsbestandteile, deren Höhe am Unternehmenserfolg und dem persönlichen Beitrag hierzu gemessen wird. Drei 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 demographischen 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 Zinssicherungsgeschäfte 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 Büroflächen 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.

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:

- Mit einem Konzernergebnis vor Steuern von 1.956 TEUR hat sich die Ertragslage gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert (i. Vj. -6.826 TEUR).
- Mit dem besten Vermietungsergebnis der Unternehmensgeschichte von 21.200 m² Mietfläche (Neuvermietungen) konnten wir von der steigenden Nachfrage nach gut ausgestatteten Büroflächen profitieren. Die Vermietungsquote stieg auf rd. 73 % und wird mit den bereits abgeschlossenen in 2011 beginnenden Mietverträgen auf 79 % steigen.
- Im Geschäftsjahr 2010 wurden 18 Mio. EUR in die Anlageimmobilien investiert. Vier Modernisierungsobjekte, »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45«, Köln, »Kasernenstraße 1«, Düsseldorf, »Büchsenstraße 26« und »Büchsenstraße 28«, Stuttgart, wurden im Grundausbau fertig gestellt und bereits zu großen Teilen vermietet.
- Um die Portfoliostruktur zu optimieren und Kosten einzusparen, haben wir in 2010 vier Objekte veräußert und die Zahl unserer Standorte um drei verringert. Insgesamt wurden die Bewertungen der Objekte im Vorjahr bestätigt, so dass sich keine Ergebnisauswirkung ergab.
- Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2011 wurden drei Objekte in der Dresdner Innenstadt erworben, dadurch wird das Portfolio auf fast 306 Mio. EUR anwachsen. Ein viertes Objekt soll in 2011 übernommen werden.
- Wegen des modernisierungsbedingten Leerstands und des konjunkturell bedingt schwachen Vermietungsergebnisses 2009 sanken die Mieterträge um 6 % auf 13.053 TEUR und das laufende Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung um 17 % auf 9.578 TEUR. Dadurch ergab sich auch ein Absinken der Kennziffer »Funds from Operations« (FFO)¹ um 47 % auf 1.988 TEUR.
- Die Strategie der Wertschöpfung durch Modernisierung und die verbesserte Marktverfassung haben wieder zu einem insgesamt positiven Bewertungsergebnis von 776 TEUR geführt.
- Das Absinken des Marktzins führte zu einem Bewertungsverlust bei Zinssicherungsinstrumenten von 800 TEUR. Dafür sanken die Zinsaufwendungen erneut auf nunmehr 4.724 TEUR. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung sank von 3,8 % auf 3,4 %.

Entwicklung des Immobiliengeschäfts

Portfoliooptimierung

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir unser Portfolio plangemäß durch einzelne Veräußerungen optimiert. Im Rahmen dieser Optimierung haben wir vier Objekte verkauft. Das Büro- und Geschäftshaus »Friedrichsring 46« in Mannheim wurde im 2. Quartal veräußert, die Büro- und Geschäftshäuser »Königsplatz 57« in Kassel und »Viehofener Straße 31« in Essen im 3. Quartal sowie das Büro- und Geschäftshaus »Steinstraße 11« in Düsseldorf im 4. Quartal. Mit dem Verkauf der Objekte in Mannheim, Kassel und Essen konnten wir uns aus Standorten zurückziehen, die nicht zu den Kernstandorten der POLIS gehören.

Modernisierungen

- Köln, Konrad-Adenauer-Ufer: *Zur Hälfte vermietet, Mietflächen übergeben*

Nach Fertigstellung der Modernisierung konnten drei Etagen an die IMCD Deutschland vermietet sowie zwei weitere Mietverträge abgeschlossen werden, so dass das »Konrad-Adenauer-Ufer« zu 50 % vermietet ist. Die Mietflächen wurden an ihre Nutzer übergeben. Die Vermietungserfolge zeigen die gute Wettbewerbsposition des nachhaltig sanierten Gebäudes mit effizienten Flächengrundrissen und hochwertigem Ausstattungs-

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

standard. Das Gebäude hat ein Vorzertifikat der DGNB für nachhaltiges Bauen in Silber erhalten. Feri hat die Investitionen in das Objekt mit einem Bewertungsgewinn von 742 TEUR bestätigt.

- **Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: *Großvermietung gelungen, Grundausbau fertig gestellt***

Die Objekte im »Quartier Büchsenstraße« wurden im vergangenen Jahr erheblich aufgewertet. Die Büroflächen der Revitalisierungsobjekte »Büchsenstraße 26 und 28« sind bis zum Grundausbau fertig gestellt.

Auch bei diesem Objekt legen wir auf Nachhaltigkeit besonderen Wert. Das Gebäude »Büchsenstraße 26« hat ebenfalls das Vorzertifikat der DGNB für nachhaltiges Bauen in Silber erhalten. Das Quartier liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, was zu einer deutlichen Aufwertung des Umfeldes beitragen wird. Insbesondere wird die für 2011 geplante Verlängerung der Fußgängerzone entlang unserer Gebäude den Standort beleben.

Für das Staffelgeschoss der »Büchsenstraße 26« konnte bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Bürofläche soll nach der Fertigstellung des Mieterausbaus im Juni 2011 übergeben werden. In den Erdgeschossflächen konnten das geplante Gastronomiekonzept in Kombination mit dem Renitenztheater erfolgreich umgesetzt und alle Mietflächen rechtzeitig zur Eröffnung des Theaters am 2. Oktober 2010 an die Mieter übergeben werden. Wesentliche Vermietungsaufgaben stehen noch in den Büroetagen der »Büchsenstraße 26 und 28« an. Wir führen derzeit Gespräche mit einer Reihe von Mietinteressenten.

Mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Stuttgart haben wir einen bonitätsstarken Mieter für eine Büromietfläche von ca. 4 000 m² gewonnen. Der überwiegende Teil der Mietflächen wurde bereits an den Mieter übergeben. Nach vollständiger Übergabe sind die Gebäude »Heustraße 1«, »Kienestraße 33« und »Hospitalstraße 8« wieder voll vermietet.

Durch einen Wertzuwachs von 508 TEUR wurde die Investition in das Quartier von Feri bestätigt.

- **Düsseldorf, Kasernenstraße: *Neupositionierung des Gebäudes erfolgreich abgeschlossen***

Die umfassende Sanierung des Gebäudes »Kasernenstraße 1« ist weitgehend abgeschlossen worden. Mit der Sanierung konnten die Chancen genutzt werden, welche die spürbare Verbesserung des Standortes an zwei Fußgängerzonen am Eingang der Düsseldorfer Altstadt eröffnet hat. Aus diesem Grund wurde der Einzelhandelsbereich vom Erdgeschoss in das 1. OG ausgeweitet. Alle Ladenflächen sind vermietet. Dabei konnten bekannte traditionelle Düsseldorfer Einzelhändler im Haus gehalten und attraktive neue Mieter gewonnen werden. Die Fassade und die Fenster wurden komplett erneuert. Mit der eleganten Natursteinfassade und dem neuen Einzelhandelssockel ist das Gebäude hochwertig neu positioniert und bildet einen Anziehungspunkt in der »Kasernenstraße«. Wir sehen den wirtschaftlichen Erfolg der Investitionen durch den von Feri ermittelten hohen Bewertungsgewinn von 1.265 TEUR bestätigt.

- **Hamburg, Domstraße: *Modernisierungsplanung abgeschlossen***

Das ursprünglich verfolgte Konzept, die freien Flächen in der »Domstraße 10« mit moderatem Aufwand zu vermieten, hat sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Als wirtschaftlichste Alternative stellt sich derzeit die durchgreifende Modernisierung des Objekts dar. Die Modernisierungsplanung ist fertig gestellt und behördlich genehmigt. Der Bereich zwischen Rathausmarkt und dem Zugang zur Speicherstadt und Hafencity hat sich sehr positiv entwickelt. Damit haben sich die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Durchführung dieses Modernisierungsprojekts deutlich verbessert. Der Zeitpunkt der Modernisierung bzw. das Verfolgen möglicher Handlungsalternativen werden derzeit vom Vorstand und vom Investitionsausschuss des Aufsichtsrats geprüft. Aufgrund der geänderten Markteinschätzung und unter Zugrundelegung des Konzepts einer durchgreifenden Modernisierung ergibt sich zum 31. Dezember 2010 ein um 2.016 TEUR verringerter Objektwert.

Vermietungsleistung im Jahr 2010 gegenüber 2009 mehr als verdoppelt, Vermietungsgrad deutlich erhöht

Durch die verbesserte konjunkturelle Situation und den Fortschritt bei den Modernisierungsprojekten ist es uns gelungen, die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr von 10.200 m² auf 21.200 m² zu verdoppeln. Der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. Dezember 2010 hat sich bereits von 69 % auf 73 % erhöht und

wird bei sonst unveränderten Mietverhältnissen nach der Übergabe aller in 2010 neu vermieteten Flächen auf 79 % steigen. Da jetzt alle Mietflächen in den Modernisierungsobjekten mit Ausnahme der »Domstraße« in Hamburg im Grundausbau fertig gestellt sind und damit zur sofortigen Vermietung zur Verfügung stehen, rechnen wir mit zügigen Fortschritten bei der Vermietung der Leerstandsflächen. Bei den Immobilien, die seit dem 1. Januar 2009 durchgehend im Bestand sind (»like-for-like«), und ohne Berücksichtigung der Revitalisierungsobjekte ist der Vermietungsgrad von 68 % zum 31. Dezember 2009 auf 76 % zum 31. Dezember 2010 gestiegen.

Bis zum 31. Dezember 2010 ist es uns gelungen, rd. 24.650 m² mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvertragsvolumen von rd. 23.400 TEUR, mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 6,6 Jahren und mit einer effektiven Miete von 12,14 EUR pro m² neu zu vermieten oder bestehende Mietverträge zu verlängern. Der größte Vermietungsabschluss des Jahres gelang im »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart, für das mit dem Liegenschaftsamt Stuttgart ein Mietvertrag über rd. 4.000 m² Bürofläche abgeschlossen wurde. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 2,9 Jahre. Die durchschnittliche Miete im Portfolio beträgt derzeit rd. 11,80 EUR pro m² über alle Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnungen, Archiv).

	Mietfläche zum 31.12.2009 m ²	Vermietungs- grad per 31.12.2009 %	Mietfläche zum 31.12.2010 m ²	Vermietungs- grad per 31.12.2010 %
Berlin ¹	16.000	86 %	16.300	91 %
Dortmund	2.900	59 %	2.900	99 %
Düsseldorf ²	19.300	73 %	20.200	81 %
Duisburg	1.600	65 %	1.700	80 %
Frankfurt a. M.	3.500	100 %	3.500	100 %
Hamburg	16.900	55 %	16.900	44 %
Hannover	6.200	94 %	6.200	100 %
Kassel	2.200	96 %	Verkauf	Verkauf
Köln	32.100	65 %	33.300	77 %
Mainz	4.700	91 %	5.500	95 %
Mannheim	1.600	96 %	Verkauf	Verkauf
München	3.200	84 %	3.400	84 %
Stuttgart	23.200	46 %	24.200	46 %
	133.400	69 %	134.100	73 %

1) inkl. der selbst genutzten Büroetage

2) exkl. Steinstraße 11, Verkauf Dezember 2010 (like-for-like)

Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den A-Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen seit 2007 wie folgt:

TEUR	2007	2008	2009	2010
Luisenstraße 46	560	588	594	639
Potsdamer Straße 58	778	856	802	764
Rankestraße 5-6		437	729	803
Berlin	1.338	1.881	2.125	2.206
Berliner Allee 42	28	237	286	304
Berliner Allee 44	549	553	138	113
Berliner Allee 48	284	308	255	319
Immermannstraße 11	16	170	207	214
Kasernenstraße 1	699	776	696	521
Steinstraße 27	532	523	526	573
Düsseldorf	2.108	2.567	2.108	2.044
Gutleutstraße 26	972	750	750	762
Frankfurt a. M.	972	750	750	762
Domstraße 10/Schauenburger Straße 15 & 21	227	305	140	24
Ludwig-Erhard-Straße 14	443	562	770	775
Bughenstraße 5		195	224	229
Steinstraße 12-14		47	366	186
Hamburg	670	1.109	1.500	1.214
Ebertplatz 1	246	487	482	458
Gustav-Heinemann-Ufer 54	145	620	444	676
Hansaring 20	38	227	305	312
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	0	0	0	46
Neumarkt 49		488	481	459
Weyerstraße 79-83		478	872	917
Köln	429	2.300	2.583	2.868
Lessingstraße 14	10	459	461	495
München	10	459	461	495
Böblinger Straße 8	36	241	245	242
Tübinger Straße 31 & 33	555	555	561	568
Quartier Büchsenstraße	951	1.899	1.290	533
Stuttgart	1.542	2.695	2.095	1.343
Summe »A-Städte«	7.069	11.761	11.621	10.933
Sonstige Objekte	870	1.860	1.810	1.540
2007-2010 veräußerte Objekte	1.849	1.372	472	580
Summe	9.788	14.993	13.904	13.053

In Berlin sind alle Büro- und Ladenflächen erfolgreich vermietet worden.

In Düsseldorf sind in der »Berliner Allee 44« bauliche Maßnahmen zur Unterstützung der Vermarktungsfähigkeit ergriffen worden. Mittlerweile konnte eine weitere Etage vermietet werden, mit dem Abschluss eines weiteren Mietvertrages rechnen wir im 1. Quartal 2011. In der »Steinstraße 27« wurde das Treppenhaus modernisiert und der Eingangsbereich optimiert, so dass sich das Gebäude deutlich besser präsentiert.

Im »Gustav-Heinemann-Ufer« in Köln sind weitere Vermietungserfolge durch Expansion von Bestandsmietern erzielt worden, die Modernisierung des Staffelgeschosses mit Rheinblick wird im Jahr 2011 umgesetzt. In dem Objekt »Neumarkt 49« in Köln wurde eine Einzelfläche vom Erdgeschoss in das Untergeschoss erweitert und damit die hochwertige Mietfläche deutlich vergrößert. Eine modernisierte Büroetage wurde an den Hauptmieter Debeka übergeben. Die Büroetage im Staffelgeschoss wird zur Vermietung angeboten.

Durch eine Flächenerweiterung des Hauptmieters sind alle Büroflächen in der »Ludwig-Erhard-Straße« in Hamburg vermietet. Nach der Neupositionierung des Kontorhauses »Bughenstraße« ist eine Etage im modernen Loftstil vermietet worden. In der »Steinstraße« ist die Vermietung aller Flächen an ein Bürocenter erfolgt.

Das Gebäude »Landschaftstraße 8« in Hannover ist vollständig an Ernst & Young vermietet. Der Mietvertrag wurde im vergangenen Jahr um weitere fünf Jahre prolongiert.

Erwerb von drei Anlageobjekten in Dresden und geplante Übernahme eines vierten Objekts:

Mit dem Erwerb von drei Bürogebäuden in Dresden zum 1. Januar 2011 wird die POLIS Immobilien AG an einem neuen Standort aktiv und bekommt mit diesem Portfolio unmittelbar eine bedeutende Rolle in Dresden. Für ein weiteres Objekt wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen, der nach Eintritt einer aufschiebenden Bedingung im Jahr 2011 wirksam werden soll. Die Büroimmobilien befinden sich in bester innenstädtischer Lage am »Altmarkt«, in der »Kramergasse«, am »Palaisplatz« und in der »Könneritzstraße« und verfügen insgesamt über eine Mietfläche von 31.000 m².

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Die Mieterträge im Portfolio sind erneut aufgrund des modernisierungsbedingten Leerstands und des konjunkturbedingt schwachen Vermietungsergebnisses 2009 gesunken. Das gute Vermietungsergebnis 2010 sowie die qualitativen Verbesserungen in den Modernisierungsobjekten und dem sonstigen Portfolio werden aber schon bald zu einem deutlichen Anstieg der Mieterträge führen, sobald alle vermieteten Flächen bezogen und die teilweise vereinbarten mietfreien Zeiten abgelaufen sind. Es kann auch mit weiteren Fortschritten bei der Vermietung gerechnet werden, weil die fertig gestellten Mietflächen in den Modernisierungsobjekten jetzt zur kurzfristigen Vermietung zur Verfügung stehen. Die hohen und zahlreichen Investitionen haben die Qualität des Portfolios weiter gesteigert und wurden bereits in diesem Jahr über die Investitionen hinaus durch ein positives Bewertungsergebnis bestätigt. Die Portfoliooptimierung durch den Verkauf von vier Anlageobjekten und der Erwerb von drei Anlageobjekten in Dresden mit der geplanten Übernahme eines vierten Objekts in 2011 werden ebenfalls zu einer Ergebnisverbesserung beitragen. Damit haben wir uns in 2010 eine gute Ausgangsposition erarbeitet, die sich schon bald in einem Anstieg der wesentlichen Ertragskennziffern niederschlagen wird.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

- Mieterträge aufgrund der Revitalisierungen gesunken, Bewertungen leicht positiv.
-

Die **Mieterträge** sind aufgrund der Modernisierungsvorhaben auf 13.053 TEUR gesunken (i. Vj. 13.904 TEUR) und um 851 TEUR unter dem Vorjahresniveau geblieben. Bei Immobilien, die seit dem 1. Januar 2009 durchgehend im Bestand sind, und ohne Berücksichtigung der Revitalisierungsobjekte (»like-for-like«) sind die Mieterträge um 1,5 % gestiegen.

Nach Abzug von Instandhaltungsaufwand und Immobilienbewirtschaftungsaufwand ist das **Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung** um rd. 17 % auf 9.578 TEUR (i. Vj. 11.537 TEUR) gesunken.

Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand wurden durch die Bewertung bestätigt und darüber hinaus konnte eine Aufwertung von 776 TEUR erzielt werden. Die Marktwertänderung resultiert im Wesentlichen aus den Bewertungen der Modernisierungsobjekte »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf mit 1.265 TEUR, »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45« in Köln mit 742 TEUR, »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart mit 508 TEUR sowie der »Domstraße 10« in Hamburg mit -2.016 TEUR. Im Übrigen beinhaltet das Ergebnis sowohl Effekte aus allgemeinen Marktänderungen als auch die Ergebnisse aus Modernisierungsmaßnahmen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2010 auf 3.166 TEUR und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres (3.148 TEUR).

Der Zinsaufwand lag aufgrund des Anteils an variabel verzinslichen Krediten trotz Neuaufnahme von Krediten leicht unterhalb des Vorjahres (4.724 TEUR; i. Vj. 4.837 TEUR). Das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis aus Zinsderivaten blieb wegen der weiter gesunkenen Marktzinsen mit -800 TEUR negativ. Das Finanzergebnis im Geschäftsjahr 2010 hat sich um 330 TEUR oder 6 % gegenüber dem Vorjahr verbessert und lag bei -5.454 TEUR (i. Vj. -5.784 TEUR). Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten, unter Einbeziehung der Zinssicherungsinstrumente, hat sich von 3,8 % zum 31. Dezember 2009 auf 3,4 % zum Jahresende 2010 verringert.

Der Konzernabschluss weist einen **Konzernüberschuss** von 1.547 TEUR (i. Vj. -6.655 TEUR) aus. Die operative Kennzahl **Funds from Operations** fiel aufgrund der geringeren Mieterträge auf 1.988 TEUR (i. Vj. 3.726 TEUR). Die operativen Zahlen, wie **Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand, Immobilienbewirtschaftungsaufwand** sowie **Verwaltungsaufwand**, entwickelten sich im Saldo planmäßig. Die Bewertungsergebnisse der Immobilien und der Zinsderivate fielen mit insgesamt -24 TEUR nahezu neutral aus.

Finanzlage

Cashflows

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fiel auf 7.688 TEUR gegenüber 9.519 TEUR im Vorjahr. Aufgrund der Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen und geleisteten Anzahlungen für den Erwerb der Objekte in Dresden ergab sich trotz der Einzahlungen aus Verkäufen ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beruht im Wesentlichen auf der Kreditaufnahme des Geschäftsjahres und ist daher positiv.

TEUR	2010	2009
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.688	9.519
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.848	5.462
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15.842	-15.093
Bankguthaben am Ende der Periode	5.626	1.944

Hohe Eigenkapitalquote – niedrige Loan-to-value-Ratio

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von rd. 47 % weiterhin solide finanziert und verfügt über ausreichend Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen. Gegenwärtig bestehen Kreditlinien von rd. 16 Mio. EUR, davon rd. 7 Mio. EUR mit der Auflage des Erreichens eines Vorvermietungsstands.

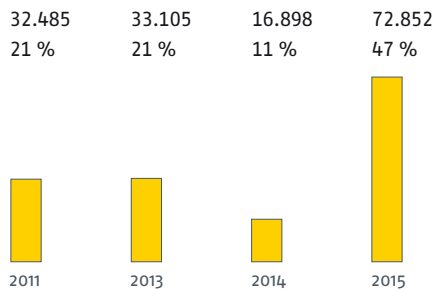
Die Loan-to-value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien, inkl. geleisteter Anzahlungen auf Anlageimmobilien) ist aufgrund der Kreditaufnahme auf rd. 51 % zum 31. Dezember 2010 gestiegen und für ein Unternehmen unserer Risikostruktur konservativ. 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 2010 3,4 Jahre. Im Jahr 2011 werden überwiegend zum Jahresende Bankdarlehen über insgesamt 32.485 TEUR fällig (i. Vj. 11.957 TEUR). Gegenwärtig werden Verhandlungen über deren Verlängerung geführt. Es ist davon auszugehen, dass sie problemlos aufgrund der komfortablen Loan-to-value-Ratios (LTV) verlängerbar sind oder teilweise durch Inanspruchnahme bestehender Kreditlinien abgelöst werden können.

Kreditvolumen nach Fälligkeiten

in TEUR, Anteil in %



Der Anteil der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten ohne Zinssicherung betrug zum 31. Dezember 2010 35 %. Die Zinsen für diese Kredite sind entsprechend der Marktentwicklung gefallen. Der gewichtete Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten (einschließlich Zinssicherungsmaßnahmen) betrug 3,4 % zum 31. Dezember 2010 gegenüber 3,8 % zum 31. Dezember 2009.

Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolioebene (Loan-to-value-Ratio von 65 bis 80 %/Debt Service Coverage Ratio von 1,10 bis 1,20) vor. Alle Kreditaufgaben wurden in 2010 eingehalten. Allerdings sind in einem Kredit-Portfolio mehrere Objekte vorübergehend von modernisierungsbedingtem Leerstand betroffen, so dass im Einvernehmen mit der finanzierenden Bank die Feststellung der Debt Service Coverage Ratio (DSCR) bis zum 30. Juni 2011 ausgesetzt wurde. Daraus ergeben sich in 2011 keine Kündigungsrechte der Bank.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der geleisteten Anzahlung auf Anlageimmobilien auf rd. 317 Mio. EUR erhöht (i. Vj. rd. 294 Mio. EUR). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den Anlageimmobilien und machen entsprechend dem Geschäftsmodell 91 % der Bilanzsumme aus. Die von POLIS selbst genutzte 4. Etage in der »Rankestraße 5/6« wird unter Sachanlagen mit einem Wert von 2.097 TEUR ausgewiesen.

TEUR	2010	2009
Langfristiges Vermögen	307.073	285.529
Kurzfristiges Vermögen	10.245	8.078
Eigenkapital	147.989	146.436
Bilanzsumme	317.318	293.607
Eigenkapitalquote	47 %	50 %
Loan-to-value-Ratio	51 %	48 %

Investitionen in Anlageimmobilien

Die Investitionen in die einzelnen Immobilien sind detailliert im Anhang unter »3.1 Anlageimmobilien« aufgeführt.

Bewertung der Immobilien

20 Anlageimmobilien des Immobilienportfolios der POLIS wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 von Feri bewertet. Der übrige Immobilienbestand wurde durch POLIS intern bewertet. Sechs Immobilien wurden zuletzt im 3. Quartal 2010 durch Feri extern bewertet, die gutachterlichen Marktwerte wurden nun durch interne Bewertungen fortgeschrieben.

Für das Jahr 2011 wurde Feri beauftragt, quartalsweise für jeweils ein Viertel des Portfolios die Marktwerte zu ermitteln und diese in Gutachten zu dokumentieren. Damit wird der Marktwert jeder Immobilie einmal pro Jahr durch einen externen unabhängigen Wertgutachter ermittelt. Künftig werden zum jeweiligen Quar-

talsende die nicht durch Feri bewerteten Immobilien einer internen Bewertung unterzogen. Liegen jedoch grundlegende Veränderungen an einem Objekt vor, wird dieses im folgenden Quartal einer externen Bewertung unterzogen. Zu den Einzelheiten der Bewertungsmethodik und Annahmen verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang unter 3.1.

Die hohe Qualität des Portfolios wurde durch das Portfoliorating »B+« (»weit überdurchschnittlich«) bestätigt.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beträgt zum Jahresende 2010 insgesamt 287.510 TEUR (i. Vj. 282.000 TEUR). Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang. Das Feri-Rating wird in der Portfolioübersicht im Internet (www.polis.de) und im Geschäftsbericht veröffentlicht.

Net Asset Value

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

TEUR	
Buchwerte der Immobilien	303.596
Buchwerte der Beteiligungen	243
Sonstige Aktiva abzgl. sonstiger Passiva	201
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-155.389
Net Asset Value	148.651
Latente Steuern	-662
Net Net Asset Value	147.989

Bei den vorhandenen 11.051.000 Aktien errechnete sich zum 31. Dezember 2010 ein Net Asset Value je Aktie von 13,45 EUR (i. Vj. 13,27 EUR). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, errechnet sich der so genannte Net Net Asset Value (NNAV). Dieser betrug zum 31. Dezember 2010 13,39 EUR je Aktie.

Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertrags- und Finanzlage von POLIS wird aufgrund des positiven Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung und des operativen Cashflow weiterhin positiv beurteilt. Die hohen Investitionen in die Gebäude führen zu einer zukünftig weiter verbesserten Ertragslage aus dem operativen Geschäft. Ein ausgeglichener Cashflow, unsere Eigenkapitalquote von rd. 47 % (Loan-to-value-Ratio von rd. 51 %) und die Verfügbarkeit von offenen Kreditlinien führen zu einer komfortablen Finanzsituation, um 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 sowie Erklärung zur Unternehmensführung

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 26. Mai 2010 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 den Aktionären, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

POLIS entsprach 2010 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im März 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat die nachfolgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist ebenso wie die Erklärungen der Vorjahre auf der Internetseite der POLIS (www.polis.de) veröffentlicht.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die POLIS Immobilien AG ist eine Gesellschaft deutschen Rechts, auf dem auch der Deutsche Corporate Governance Kodex beruht. Ein Grundprinzip des deutschen Aktienrechts ist das duale Führungssystem mit den Organen Vorstand und Aufsichtsrat, die beide mit jeweils eigenständigen Kompetenzen ausgestattet sind. Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Immobilien AG arbeiten bei der Steuerung und Überwachung des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen.

Der Vorstand der POLIS Immobilien AG besteht zurzeit 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. Die Vorstandsmitglieder führen als Leitungsorgan die Geschäfte der Gesellschaft mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet ist, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Sprecher des Vorstands verantwortet die Bereiche Strategie, Portfolio- und Asset-Management, Personal, Recht und Steuern, während der Finanzvorstand für die Bereiche Finanzen, Organisation und IT zuständig ist.

Der Vorstand ist 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.

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Er wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge – wie beispielsweise die Festlegung der Jahresplanung, größere Akquisitionen, Investitionen und Desinvestitionen – beinhaltet die Geschäftsordnung für den Vorstand Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend schriftlich sowie in den turnusmäßigen Sitzungen über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die Lage des Konzerns einschließlich des Risikomanagements. Bei wesentlichen Ereignissen wird gegebenenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen. Für seine Arbeit hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

Die POLIS Immobilien AG hat für alle Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

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.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat der POLIS Immobilien AG gehören gemäß Satzung sechs Mitglieder an, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Das Amt aller derzeit amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats endet mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2013. Die Amtsperioden sind identisch. Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wurden die Vertreter der Aktionäre bei der letzten Wahl zum Aufsichtsrat in der Hauptversammlung am 4. Juli 2008 einzeln gewählt. In der Hauptversammlung vom 19. Juni 2009 wurde ein Nachfolger für ein ausgeschiedenes Aufsichtsratsmitglied gewählt.

Bei den Vorschlägen zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird auf die zur Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen geachtet, ebenso wie auf die Vielfalt in der Zusammensetzung (Diversity). Ehemalige Vorstandsmitglieder der POLIS Immobilien AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten. Dem Gremium gehört eine ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder an, die in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen.

Der Aufsichtsrat bestimmt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzu-berufen. 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 bestimmte Geschäfte der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Der Aufsichtsrat behandelt die Quartals- und Halbjahresfinanzberichte 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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr traten keine Interessenskonflikte, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen waren, auf.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat aus dem Kreis seiner Mitglieder mit dem Personalausschuss und dem Investitionsausschuss zwei Gremien gebildet, die seine Arbeit vorbereiten und ergänzen.

Dem Personalausschuss gehören die Herren Carl-Matthias von der Recke (Vorsitzender), Klaus R. Müller und Arnoldus Brouns an. Der Personalausschuss bereitet insbesondere die Personal- und Vergütungsentscheidungen des Aufsichtsrats vor.

Dem Investitionsausschuss gehören die Herren Klaus R. Müller (Vorsitzender), Ralf Schmechel und Benn Stein an. Der Investitionsausschuss bereitet insbesondere Investitionsentscheidungen vor, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Die Vorsitzenden der Ausschüsse berichten dem Plenum regelmäßig über ihre Arbeit und bereiten die Beschlussfassung für den Aufsichtsrat vor, soweit die Angelegenheit im Ausschuss vorberaten wurde.

Der Aufsichtsrat hat keinen Prüfungsausschuss gebildet. Dessen Aufgaben im Sinne von § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG werden vom Aufsichtsratsplenum wahrgenommen.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die POLIS Immobilien AG stellt ihren Konzernabschluss sowie die Konzernzwischenabschlüsse nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) auf, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG erfolgt nach deutschem Handelsrecht (HGB). Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer sowie vom Aufsichtsrat geprüft.

Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG sowie der so genannte Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG wurden von dem durch die Hauptversammlung 2010 gewählten Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft. Die Prüfungen erfolgten nach deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung. Sie umfassten auch das Risikomanagement und die Einhaltung der Berichtspflichten zur Corporate Governance nach § 161 AktG.

Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vertraglich vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe sowie über wesentliche Feststellungen und Vorkommnisse während der Prüfung unterrichtet. Hierzu gab es im Rahmen der Prüfung für das Geschäftsjahr 2010 keinen Anlass.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der POLIS Immobilien AG üben ihre Mitbestimmungs- und Kontrollrechte auf der mindestens einmal jährlich stattfindenden Hauptversammlung aus. Diese beschließt über alle durch das Gesetz bestimmten Angelegenheiten mit verbindlicher Wirkung für alle Aktionäre und die Gesellschaft. Bei den Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme.

Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung, die von der POLIS Immobilien AG eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen.

Die Einladung zur Hauptversammlung sowie die für die Beschlussfassungen erforderlichen Berichte und Informationen werden den aktienrechtlichen Vorschriften entsprechend veröffentlicht und auf der Internetseite der POLIS Immobilien AG in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung gestellt.

Risikomanagement

Der verantwortungsbewusste Umgang mit geschäftlichen Risiken gehört zu den Grundsätzen guter Corporate Governance. Dem Vorstand der POLIS Immobilien AG und dem Management im POLIS Immobilien AG Konzern stehen unternehmensspezifische Berichts- und Kontrollsysteme zur Verfügung, die die Erfassung, Bewertung und Steuerung dieser Risiken ermöglichen. Die Systeme werden kontinuierlich weiterentwickelt, den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst und von den Abschlussprüfern überprüft. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung.

Einzelheiten zum Risikomanagement im POLIS Konzern sind im Risikobericht und im Bericht zum rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystem dargestellt.

Transparenz

Die POLIS Immobilien AG setzt die Teilnehmer am Kapitalmarkt und die interessierte Öffentlichkeit unverzüglich, regelmäßig und zeitgleich über die wirtschaftliche Lage des Konzerns und neue Tatsachen in Kenntnis. Der Geschäftsbericht, der Halbjahresfinanzbericht sowie die Zwischenberichte zu den Quartalen werden im Rahmen der dafür vorgegebenen Fristen veröffentlicht. Über aktuelle Ereignisse und neue Entwicklungen informieren Pressemeldungen und gegebenenfalls Ad-hoc-Mitteilungen. Alle Informationen stehen zeitgleich in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung und werden in gedruckter Form sowie über geeignete elektronische Medien wie E-Mail und Internet publiziert. Die Internetseite www.polis.de bietet darüber hinaus umfangreiche Informationen zum POLIS Konzern und zur POLIS Aktie.

Die POLIS Immobilien AG ist schon mehrfach für ihre hohe Transparenz ausgezeichnet worden.

Compliance-Grundlagen unternehmerischen Handelns und Wirtschaftens

Nachhaltiges wirtschaftliches, ökologisches und soziales Handeln ist für die POLIS Immobilien AG unverzichtbares Element der unternehmerischen Kultur. Hierzu gehört auch die Integrität im Umgang mit den Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Aktionären und der Öffentlichkeit, die durch vorbildliches Verhalten zum Ausdruck kommt.

Als Immobiliengesellschaft versucht die POLIS Immobilien AG ihren Immobilienstand laufend zu optimieren und bei Modernisierungen und Revitalisierungen und beim Betrieb der Gebäude ökologische Standards einzuhalten. Bei den beiden letzten umfassenden Revitalisierungen wird eine Zertifizierung dieser Nachhaltigkeitsbemühungen durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, deren Gründungsmitglied die POLIS Immobilien AG ist, angestrebt.

Finanzkalender

Die geplanten Termine der wesentlichen wiederkehrenden Ereignisse und Veröffentlichungen – wie Hauptversammlung, Geschäftsbericht und Zwischenberichte – sind in einem Finanzkalender zusammengestellt. Der Kalender wird mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf veröffentlicht und auf der Internetseite der POLIS Immobilien AG dauerhaft zur Verfügung gestellt.

Directors' Dealings

Directors' Dealings und Aktienbesitz von Organmitgliedern

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 beziehender Finanzinstrumente offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied und ihm nahe stehende Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Transaktionen von 5.000 EUR erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine mitteilungspflichtigen Transaktionen gemeldet.

Nach Kenntnis der Gesellschaft halten folgende Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat, bzw. deren Angehörige, Aktien und Optionen auf POLIS-Aktien wie folgt:

Anzahl Aktien ¹	31.12.2010	31.12.2009
Dr. Alan Cadmus	32.500	32.500
Birgit Cadmus	16.500	16.500
Dr. Matthias von Bodecker	3.000	3.000

¹ 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 Konzernlageberichts 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	2010			2009		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
Dr. Alan Cadmus	200	50	250	185	46	231
Dr. Matthias von Bodecker	150	0	150	130	33	163
Summe	350	50	400	315	79	394

Gemäß den im März 2009 mit den beiden Vorständen für die Zeit nach dem 1. Januar 2010 neu 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 200 TEUR und Herr Dr. von Bodecker von 150 TEUR. Die Gesellschaft stellt jedem Vorstandsmitglied ein Dienstfahrzeug zur Verfügung. Der Wert der Sachbezüge für Herrn Dr. Cadmus und Herrn Dr. von Bodecker betragen je 9 TEUR.

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. Die Orientierung an den langfristigen Zielen wird in mehrjährigen Zielvereinbarungen zum Ausdruck gebracht. Bei Nichtentstehen dieses Anspruchs kann der Aufsichtsrat den Mitgliedern des Vorstands unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses, der persönlichen Verantwortung des Vorstandsmitglieds für das Jahresergebnis sowie der sonstigen Erfolge und der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft dennoch eine in ihr pflichtgemäßes Ermessen gestellte Tantieme von maximal 30 TEUR gewähren.

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

Dr. von Bodecker ist zum 31. Januar 2011 als Finanzvorstand ausgeschieden. Seine Aufgaben übernimmt interimistisch seit 1. Februar 2011 Rüdiger Freiherr von Maltzahn. Für seine Tätigkeit ist ausschließlich eine feste monatliche Vergütung vereinbart.

Vergütung des Aufsichtsrats

- (1) Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste Vergütung i. H. v. 10.000 EUR 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 Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.
- (7) Jedem Mitglied des Aufsichtsrats werden die ihm bei Wahrnehmung seines Amtes entstandenen Ausgaben ersetzt.

Die Aufsichtsräte erhalten für das Geschäftsjahr 2010 die nachstehend aufgeführten festen Vergütungen:

TEUR	
Carl-Matthias von der Recke (Vorsitzender)	22
Klaus R. Müller (stellv. Vorsitzender)	18
Arnoldus Brouns	11
Wolfgang Herr	10
Ralf Schmechel	11
Benn Stein	11
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 2010 bis zum 31. Dezember 2010 erstellt.

Die Schlusserklärung des Vorstands 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 2010 aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zu Grunde, 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.«

Angaben zur Übernahmesituation gemäß §§ 289 Abs. 4 und 315 Abs. 4 HGB

Gezeichnetes und genehmigtes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in 11.051.000 Stammaktien mit einem Nennwert von je 10,00 EUR eingeteilt. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2007 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital um bis zu 55 Mio. EUR durch Ausgabe von bis zu 5.500.000 Stückaktien zu erhöhen. Das entsprechende »Genehmigte Kapital« im Sinne von §§ 202 ff. AktG ist in § 4 Abs. 4 der Satzung geregelt.

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.

Der Gesellschaft sind insgesamt die folgenden direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital, die 10 % übersteigen, bekannt:

- a) Direkte Beteiligungen per 31. Dezember 2010
 - Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe: 53,2 %
 - Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin: 20,2 %
- b) Indirekte Beteiligungen per 31. Dezember 2010
 - Indirekt über die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin sind beteiligt:
 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Utrecht: Niederlande 20,2 %
 - Rabo Bouwfonds Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %
 - Rabo Vastgoedgroep Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %
 - Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %

Der Streubesitz der POLIS nach der Definition der Deutschen Börse beträgt derzeit rd. 26,6 %.

Satzungsänderungen und Bestellung des Vorstands

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß §§ 84 f. AktG bestellt und abberufen. Gemäß § 8 der Satzung besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen, wobei die Anzahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat festgesetzt wird. Über Änderungen der Satzung beschließt gemäß § 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG die Hauptversammlung. Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, können gemäß § 179 Abs. 1 Satz 2 AktG i. V. m. § 18 Abs. 3 der Satzung vom Aufsichtsrat vorgenommen werden. Die Hauptversammlung beschließt über Satzungsänderungen gemäß §§ 133 AktG i. V. m. 179 Abs. 2 AktG i. V. m. § 27 Abs. 1 der Satzung mit der einfachen Mehrheit der Stimmen und der einfachen Mehrheit des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

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 Vermietungsgeschäfts 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 zur Steuerung des Unternehmens und zur Verbesserung der Transparenz. Der NAV (Net Asset Value = Nettovermögenswert) 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 i. H. v. 50 bis 70 % der Kreditvolumina durch Zinssicherungsinstrumente gegen Zinsänderungsrisiken gesichert.

Der Zugang zu Fremdkapital war selbst für gut kapitalisierte Unternehmen im Jahr 2010 nur mit gestiegenen Risikoauflagen möglich. POLIS war auch in dieser Marktverfassung konzeptionell durch die Strategie eines dauerhaft niedrigen Verschuldungsgrades von max. 60 % gut positioniert. Seitdem hat sich die Finanzierungssituation wieder spürbar entspannt, ohne schon das Vorkrisenniveau erreicht zu haben. Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 47 % und verfügbaren, nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien von ca. 9 Mio. EUR treten bei im 1. Quartal 2011 fälligen Krediten von ca. 3 Mio. EUR keine Finanzierungsengpässe auf. Weiterhin bestehen Kreditzusagen i. H. v. ca. 7 Mio. EUR, die in Abhängigkeit vom Vermietungsstand in Anspruch genommen werden können. Hinsichtlich der zum Jahresende fällig werdenden weiteren ca. 29 Mio. EUR sind Refinanzierungsprobleme nicht absehbar.

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 % bis 80 % auf Portfolioebene. Allerdings sind in einem Kredit-Portfolio mehrere Objekte vorübergehend von modernisierungsbedingtem Leerstand betroffen, so dass im Einvernehmen mit der finanzierenden Bank die Feststellung der Debt Service Coverage Ratio (DSCR) bis zum 30. Juni 2011 ausgesetzt wurde. Daraus ergeben sich in 2011 keine Kündigungsrechte der Bank. Angesichts des geringen Verschuldungsgrades und der infolge der Baumaßnahmen zu erwartenden Verbesserung der Objekte sehen wir auch in Zukunft keine Probleme bei der Finanzierung. Wir befinden uns in Gesprächen mit den finanzierenden Banken über die Neustrukturierung der Covenants. Für eine detaillierte Darstellung unserer Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur und Zinsbindung) verweisen wir auf den Konzernanhang, Bankverbindlichkeiten, Punkte 3.10 und 8.5.

Die geplanten Modernisierungsinvestitionen sind durch die o. g. vorhandenen Kredite und den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne weitere Finanzierungen gesichert. Gleichwohl sind Finanzierungsanträge über weitere Kredite in Vorbereitung.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt betrachten wir die Aktienstruktur 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 marktbeeinflussenden Faktoren zählen z. B.

- gesamtwirtschaftliches Wachstum, Zinsniveau und die Erwartung der Unternehmen über die künftige wirtschaftliche Entwicklung;
- das Angebot und die Nachfrage nach Büroimmobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten;
- die Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten und
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

Auf die den Büroimmobilienmarkt bestimmenden 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 2011 wird aufgrund der positiven Rahmendaten von einem Anstieg der Nachfrage nach Büromietflächen geprägt sein. 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 2010 einen durchschnittlichen Leerstand von 27 % auf. Außerdem haben die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge im Durchschnitt eine kurze Laufzeit, so dass vergleichsweise häufig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2011 stehen rd. 36.500 m² Bürofläche zur Vermietung an, davon ca. 8.000 m² in den kürzlich erworbenen Objekten in Dresden und noch ein großer Teil in Gebäuden, deren Modernisierung seit kurzem abgeschlossen ist (z. B. »Büchsenstraße 26«). Die Mieteinnahmen der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Auf die wichtigsten zehn Mieter entfallen rd. 35 % 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 2011 werden wir ca. 10 Mio. EUR in die Anlageimmobilien investieren. Die Betreuung der Bauprojekte haben wir überwiegend an externe Projektmanagementdienstleister und Architekten 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.

Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen 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 Geschäfts 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-Standard¹. 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.

¹ Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

Risikobeurteilung

Das Eintreten der zuvor dargestellten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und das Ergebnis der POLIS haben. Der Vorstand der POLIS analysiert diese Risiken laufend. Die Strategie der Risikodiversifizierung durch Investitionen in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen wird durch das Portfoliomanagement 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 2011 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.

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat POLIS die Objekte »Kramergasse«, »Könneritzstraße« und »Palaisplatz« in Dresden erworben. Für das Objekt »Altmarkt« in Dresden wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen, der nach Eintritt einer aufschiebenden Bedingung im Jahr 2011 wirksam werden soll. In dem Objekt »Kramergasse« wurde im Februar 2011 ein Mietvertrag über rd. 2.300 m² Einzelhandelsfläche unter deutlicher Anhebung der Miete um fünf Jahre verlängert.

Der Finanzvorstand, Dr. Matthias von Bodecker, ist nach elf Jahren im Unternehmen zum 31. Januar 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschieden. Seine Aufgaben nimmt seit 1. Februar 2011 Rüdiger Freiherr von Maltzahn wahr.

Prognosebericht

Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Märkte für Büroimmobilien

Die Büromärkte haben sich in 2010 erholt und die konjunkturelle Entwicklung hat zu deutlich höheren Vermietungsumsätzen geführt, die Leerstände am Büromarkt sind aber durch Neubautätigkeit weiter gestiegen. Da der Aufschwung anhält, kann in 2011 mit einer weiterhin hohen Vermietungsleistung gerechnet werden. Mit einer verstärkten Neubautätigkeit dürfte kurzfristig nicht zu rechnen sein, weil die Bereitschaft der Banken weiterhin gering erscheint, Projektentwicklungen zu finanzieren. Damit besteht die begründete Hoffnung, dass sich die Vermietungsstände im Zuge der weiteren konjunkturellen Entwicklung im Jahre 2011 deutlich verbessern werden.

Die EZB wird die kurzfristigen Zinsen zwar weiterhin niedrig halten, die langfristigen Zinsen haben sich aber schon deutlich von ihrem Tiefpunkt abgehoben, so dass mit einem weiteren Zinsanstieg gerechnet werden muss.

Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern

POLIS hat im Geschäftsjahr 2010 durch eine gute Vermietungsleistung und die Fertigstellung von vier Modernisierungsobjekten die Grundlage für eine deutliche Verbesserung der wesentlichen Ertragskennziffern in 2011 gelegt. Mit unserem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio dürfte sich der Vermietungserfolg im kommenden Jahr fortsetzen. Wir bieten in einem guten Preis-Leistungsverhältnis Immobilien und Mietflächen, die den Anforderungen an zeitgerechte Büroflächen entsprechen. Unsere hervorragende Kapitalausstattung versetzt uns darüber hinaus in die Lage, Akquisitionschancen wahrzunehmen. 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 Bestandhalter und Spezialisten 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 2011 setzen wir den Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf die weitere Erhöhung des Vermietungsstands in allen Anlageobjekten und die Integration des neuen Standortes Dresden, inklusive der noch zu übernehmenden Immobilie »Altmarkt 10«. Bis zum Jahresende 2011 wollen wir eine Vermietungsleistung erbringen, die nach dem Einzug der Mieter zu einem Vermietungsstand von 90 % aller Mietflächen führen wird. Wir wollen in 2011 eine Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung erreichen und mit der Erhöhung des Vermietungsstands die Grundlage für ein weiteres Wachstum in 2012 schaffen. Die Kennzahl »Funds from Operations« wird sich aufgrund der höheren Finanzierungskosten in 2011 mit rd. 2 Mio. EUR auf dem Niveau des Jahres 2010 bewegen und sich dann im Jahr 2012 auf rd. 4 Mio. EUR verdoppeln.

Beim Portfoliovolumen wird nach dem nun erreichten Ziel von rd. 300 Mio. EUR ein weiterhin moderates Wachstum angestrebt. Die konservative Finanzierungsstruktur mit einem maximalen Loan-to-value-Ratio von 60 % werden wir beibehalten.

Die Bewertungsentwicklung der Anlageobjekte ist 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, 3. März 2011

POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus



Rüdiger Freiherr von Maltzahn

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, 3. März 2011

POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus



Rüdiger Freiherr von Maltzahn

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der POLIS Immobilien AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 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, 3. März 2011

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Quitmann
Wirtschaftsprüfer

Lommatzsch
Wirtschaftsprüfer

Konzernabschluss

› — Konzernabschluss

- 50 Konzernbilanz
- 52 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 53 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 54 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 55 Konzernanhang

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2010

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1	287.510	282.000
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	3.1	16.086	0
Immaterielle Vermögenswerte	3.2	217	95
Sachanlagen	3.2	2.272	2.293
Finanzanlagen	3.3	243	243
Latente Steueransprüche	3.4	533	742
Andere Vermögenswerte	3.7	212	156
Summe langfristige Vermögenswerte		307.073	285.529
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5	4.442	5.097
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5	26	34
Bankguthaben	3.6	5.626	1.944
Andere Vermögenswerte	3.7	151	93
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.8	0	910
Summe kurzfristige Vermögenswerte		10.245	8.078
Bilanzsumme		317.318	293.607

PASSIVA

TEUR	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.9	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.9	21.388	26.476
Gewinnrücklagen	3.9	14.544	16.105
Konzernüberschuss		1.547	-6.655
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		147.989	146.436
Minderheitenanteile		0	0
Summe Eigenkapital		147.989	146.436
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10	120.799	120.299
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4	1.195	991
Summe langfristige Verbindlichkeiten		121.994	121.290
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10	34.590	14.643
Erhaltene Anzahlungen	3.10	2.997	3.209
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.10	4.656	3.299
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.10	3	101
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.10	5.089	4.629
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		47.335	25.881
Bilanzsumme		317.318	293.607

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Anhang	2010	2009
Mieterträge	4.1	13.053	13.904
Instandhaltungsaufwand	4.2	-1.464	-1.206
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3	-2.011	-1.161
		-3.475	-2.367
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		9.578	11.537
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		4.798	1.947
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-4.022	-11.099
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		0	-130
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4	776	-9.282
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien		14.241	333
Buchwert der verkauften Immobilien		-14.246	-370
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	4.5	-5	-37
Sonstige Erträge	4.6	541	881
Sonstiger Aufwand	4.7	-314	-993
Verwaltungsaufwand	4.8	-3.166	-3.148
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		7.410	-1.042
Beteiligungserträge	4.9	40	34
Finanzerträge	4.10	30	206
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	4.11	-800	-1.187
Zinsaufwendungen	4.11	-4.724	-4.837
Ergebnis vor Steuern		1.956	-6.826
Latente Steuern	4.12	-412	125
Ertragsteuern	4.12	3	46
Konzernüberschuss (entspricht dem Konzerngesamtergebnis)		1.547	-6.655
davon:			
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		1.547	-6.655
EUR		2010	2009
Ergebnis je Aktie			
unverwässert	2.4.12	0,14	-0,60
verwässert	2.4.12	0,14	-0,60

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 2010
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	2010	2009
Ergebnis vor Steuern	1.956	-6.826
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	5.454	5.784
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-776	9.152
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	5	37
Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen und Finanzanlagen	0	2
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	87	72
Wertminderung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	130
Aufwand aus Aktienoptionen	6	6
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	549	1.225
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	499	-94
Gezahlte Ertragsteuern	-92	-21
Erhaltene Ertragsteuern	0	52
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.688	9.519
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-190	-102
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	14.241	18.980
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-33.899	-13.426
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und Finanzanlagen	0	10
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.848	5.462
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Krediten	-7.409	-18.923
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	27.856	8.384
Erhaltene Zinsen	30	169
Gezahlte Zinsen	-4.675	-4.756
Erhaltene Dividenden	40	34
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15.842	-15.093
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	3.682	-112
Bankguthaben am Anfang der Periode	1.944	2.056
Bankguthaben am Ende der Periode	5.626	1.944

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010
 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 31.12.2008	110.510	26.732	14.699	1.144	153.085	0	153.085
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	1.144	-1.144	0	0	0
Konzerngesamtergebnis 2009	0	0	0	-6.655	-6.655	0	-6.655
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
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	-6.655	6.655	0	0	0
Konzerngesamtergebnis 2010	0	0	0	1.547	1.547	0	1.547
Aufwand Aktienoptionsplan	0	6	0	0	6	0	6
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-5.094	5.094	0	0	0	0
Stand per 31.12.2010	110.510	21.388	14.544	1.547	147.989	0	147.989

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

zum 31. Dezember 2010

1. Allgemeine Angaben

1.1. Vorschriften zur Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG (im Folgenden »POLIS«) für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 bereits verabschiedeten, aber von POLIS noch nicht angewandten IFRS Standards verweisen wir auf den Gliederungspunkt 8.3.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 und der Konzernlagebericht 2010 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 Gesamtergebnisrechnung 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 3. März 2011 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 wichtigs-

ten 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 Kon-

solidierungskreis umfasst neben der POLIS Immobilien AG 37 voll konsolidierte inländische Gesellschaften.

Zum 31. Dezember 2010 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile am Kapital in %
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	100
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse 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 Objekt Könnertstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Palaisplatz GmbH & Co. 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 2009 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS durch konzerninterne Anwachungen

um zwei Gesellschaften verkleinert. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Vergleichbarkeit des Abschlusses.

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 Verrechnung 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 2010 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. Die Bewertung erfolgt nach den gleichen Grundsätzen, wie die Bewertung der Anlageimmobilien. 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 Finanzinstruments 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 Steuererminderungen 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 Wertberichtigungen werden in erheblichem Maße Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, basierend auf Bonitätsanalysen und der Analyse historischer Forderungsausfälle, getroffen. Eine direkte Herabsetzung des Buchwertes oder eine Ausbuchung von zuvor gebildeten Wertberichtigungen erfolgt erst, wenn eine Forderung uneinbringlich geworden ist.

2.4.9. *Beteiligungserträge, Finanzerträge und Finanzaufwendungen*

Die Erfassung der Beteiligungserträge 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 berücksichtigen 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 Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis der bilanziellen Vermögenswerte und Schulden, der 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 weisen 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:

	2010	2009
Konzernjahresüberschuss nach Abzug von Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	1.547	-6.655
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,14	-0,60

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 so genannten 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 so genannten Chief Operating Decision Maker verwendet wird, dargestellt werden.

Die POLIS hat gemäß IFRS 8 33 Segmente identifiziert, für welche eine interne Berichterstattung an den Vorstand (Chief Operating Decision Maker) erfolgt. Dabei entspricht generell ein Segment einem Objekt. Alle Geschäftssegmente haben vergleichbare wirtschaftliche Merkmale (Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen in 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 und Geleistete Anzahlungen auf 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 2010 und dem des Vorjahres basiert überwiegend auf Bewertungen durch einen unabhängigen Gutachter.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2010 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

TEUR		01.01.2010					31.12.2010
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Moderni- sierungs- investi- tionen	Abgänge	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte	
Luisenstraße 46	Berlin	10.290	26	0	44	10.360	
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.060	268	0	-168	14.160	
Rankestraße 5-6	Berlin	14.780	334	0	356	15.470	
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.240	39	0	131	5.410	
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.610	110	0	-110	1.610	
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.020	73	0	-103	5.990	
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.990	98	0	-598	7.490	
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.000	51	0	49	5.100	
Immermannstraße 11	Düsseldorf	2.910	0	0	60	2.970	
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	12.720	4.305	0	1.265	18.290	
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.070	0	8.070	0	0	
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.440	59	0	81	8.580	
Gutleutstraße 26	Frankfurt a. M.	11.100	0	0	0	11.100	
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	5.250	80	0	40	5.370	
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.870	0	0	720	12.590	
Domstraße 10	Hamburg	12.940	46	0	-2.016	10.970	
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.630	25	0	-135	5.520	
Landschaftstraße 2	Hannover	3.940	321	0	129	4.390	
Landschaftstraße 8	Hannover	3.870	0	0	10	3.880	
Königsplatz 57	Kassel	2.700	0	2.700	0	0	
Ebertplatz 1	Köln	7.330	102	0	-52	7.380	
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	13.920	742	0	-302	14.360	
Hansaring 20	Köln	4.010	10	0	30	4.050	
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	17.570	1.588	0	742	19.900	
Neumarkt 49	Köln	7.290	625	0	55	7.970	
Weyerstraße 79-83	Köln	15.410	93	0	467	15.970	
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.770	75	0	-75	2.770	
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.460	53	0	-413	4.100	
Friedrichsring 46	Mannheim	2.550	16	2.566	0	0	
Lessingstraße 14	München	9.330	111	0	109	9.550	
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.930	128	0	2	4.060	
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.710	8.692	0	508	38.910	
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.290	0	0	-50	9.240	
		282.000	18.070	13.336	776	287.510	

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Revitalisierung des »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart der »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf und des »Konrad-Adenauer-Ufer 41-45« in Köln.

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 2009 verdeutlicht nachstehende Übersicht.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen die Kaufpreiszahlung der Anlageimmobilien »Kramergasse«, »Könneritzstraße« und »Palaisplatz« in Dresden.

Objekt	Ort	01.01.2009					31.12.2009	
		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/Collinistraße 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 Umbuchungen betreffen die Umgliederung der im Vorjahr unter »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« ausgewiesenen Immobilie »Gallenkampstraße 20« in Duisburg, die aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt nicht wie ursprünglich geplant bis Ende 2009 veräußert werden konnte.

Weitere direkt zurechenbare Beträge im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien in der Gesamtergebnisrechnung stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2010			2009		
	Gesamt	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlageimmobilien	Gesamt	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlageimmobilien
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	13.053	33	13.020	13.904	56	13.848
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen						
Modernisierung und Instandhaltung	1.464	3	1.461	1.206	19	1.187
Immobilienbewirtschaftung	1.433	11	1.422	584	27	557
Summe	2.897	14	2.883	1.790	46	1.744
direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben						
Immobilienbewirtschaftung	578	11	567	577	31	546
Summe	578	11	567	577	31	546

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung 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 2010

Ermittelt wird der Marktwert, welcher von den International Valuation Standards wie folgt definiert wird: »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 Ermittlung des Marktwertes ist die Ertragswertmethode nach den International Valuation Standards. Diese wurde als eine dynamische Barwertberechnung der Discounted Cashflow-Methode durchgeführt. In den einzelnen Gutachten erfolgt daher keine getrennte Berechnung des Wertes von Grund und Boden. Weiterhin erfolgt keine Berücksichtigung von Steuern und Kapitalkosten jeglicher Art.

Bewertungsmethodik und Annahmen im Rahmen der externen Bewertung

Die Feri EuroRating Services AG (»Feri«) wurde von POLIS beauftragt, eine Ermittlung des Marktwertes für 20 der Immobilien der POLIS durchzuführen und diese in Form von Rating- und Marktwertgutachten zu dokumentieren.

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

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

Die Mieterträge beinhalten zunächst die vertraglich vereinbarten Mieten. Hinzu kommen die prognostizierten Mieterträge aus der Vermietung leer stehender 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.

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

- Ausgangspunkt für die Break-Even-Rendite ist der Basiszinssatz, der die Verzinsung einer risikofreien Anlage berücksichtigt. Im Feri Immobilienbewertungssystem wird hierfür der Zinssatz der Umlaufrendite für eine zehnjährige Staatsanleihe verwendet. Zum Bewertungsstichtag lag diese Rate im langfristigen Durchschnitt bei 4,23 %.
- Ein Aufschlag (Risikoprämie) auf den Basiszinssatz berücksichtigt das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition.
- Das Objektisiko ist ein weiterer Risikoaufschlag, der alle Risiken der jeweiligen Immobilie berücksichtigt. Die Bestimmungsfaktoren dieses Risikofaktors sind zu je einem Drittel das standortspezifische, das objektspezifische sowie das mieterspezifische Risiko.

Im Ergebnis liegt die Break-Even-Rendite über alle Immobilien wertgewichtet bei 6,93 % (i. Vj. 7,12 %).

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 verlängern ggf. die objektspezifische Restnutzungsdauer.

Vergütung

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

Bewertungsmethodik und Annahmen im Rahmen der internen Bewertung

Die dynamische Discounted Cashflow-Methode diskontiert künftige Bewirtschaftungsergebnisse über mehrere Perioden mit einem risikoadjustierten Zinssatz. Der DCF-Wert ist definiert als der Barwert der zukünftigen Nettozahlungen. Die Ableitung des Marktwertes im DCF-Verfahren erfolgt dabei auf Basis eines Zwei-Phasen-Modells. Zunächst werden über einen Detailprognosezeitraum von zehn Jahren Ein- und Auszahlungen der Immobilie unter Berücksichtigung von Investitionen, Inflation, Leerständen sowie Sondereinflüssen geplant und periodengenau abgebildet. Anschließend erfolgt die Schätzung eines Verkaufserlöses durch Kapitalisierung des Cashflows der Folgeperiode (Terminal Value). Zukünftige Ertragssteigerungen sowie Risiken werden dabei implizit im Kapitalisierungsfaktor berücksichtigt. Die Summe aus den diskontierten Ergebnissen aus Immobilienbewirtschaftung des Detailprognosezeitraumes sowie dem diskontierten Terminal Value ergibt den Marktwert eines Objekts.

Ergänzt wird die interne Planung durch das Marktresearch von Feri. Zu jedem Quartalsende werden aktualisierte objektspezifische Marktmietprognosen im softwaregestützten Bewertungstool hinterlegt und bilden die Grundlage für die Einnahmenplanung. Ebenso werden die Einflüsse der generellen Zinsentwicklung, der standortspezifischen und der objektspezifischen Entwicklung auf den Diskontierungszinssatz untersucht und angepasst. Die Anpassung erfolgt auf Basis der Zinsprognose von Feri, die für Zwecke der internen Bewertung abgefragt wird.

Durch die Verbindung der internen Bewertung mit quartalsweise aktualisierten Researchdaten der Feri wird über alle Immobilien quartalsweise eine marktnahe Bewertung erreicht.

Geplante quartalsweise Bewertung des gesamten Immobilienportfolios

20 Anlageimmobilien des Immobilienportfolios der POLIS wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 von der Feri bewertet. Der übrige Immobilienbestand wurde durch POLIS intern bewertet. Sechs Immobilien wurden zuletzt im dritten Quartal 2010 durch Feri extern bewertet, die gutachterlichen Marktwerte wurden nun durch interne Bewertungen fortgeschrieben.

Für das Jahr 2011 wurde Feri beauftragt, quartalsweise für jeweils ein Viertel des Portfolios die Marktwerte zu ermitteln und diese in Gutachten zu dokumentieren. Damit wird der Marktwert jeder Immobilie einmal pro Jahr durch einen externen unabhängigen Wertgutachter ermittelt. Künftig werden zum jeweiligen Quartalsende die nicht durch Feri bewerteten Immobilien einer internen Bewertung unterzogen. Liegen jedoch grundlegende Veränderungen an einem Objekt vor, wird dieses im folgenden Quartal erneut einer externen Bewertung unterzogen.

3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Neubewertung kumuliert	Abschreibungen			Buchwerte/ beizulegender Zeitwert	
	01.01. 2010	Zugänge	31.12. 2010		01.01. 2010	01.01. 2010	Zugänge	31.12. 2010	31.12. 2009
Software	137	169	306	-	42	47	89	95	217
Grundstücke und Bauten (selbst genutzt)	2.184		2.184	-87	0		0	2.097	2.097
Betriebs- und Geschäftsausstattung	304	21	325	-	108	42	150	196	175
	2.625	190	2.815	-87	150	89	239	2.388	2.489

Die Neubewertung der Grundstücke und Bauten zum 31. Dezember 2010 erfolgte nach den selben Grundsätzen und Methoden wie die Bewertung der Anlageimmobilien und ergab keine Wertänderung. Würden die Grundstücke und Bauten des Sachanlagevermögens nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet, würde ihr Buchwert zum 31. Dezember 2010 2.129 TEUR (i. Vj. 2.152 TEUR) betragen.

Die Abschreibungen und Wertminderungen des Jahres sind in der Gesamtergebnisrechnung im Posten Verwaltungsaufwand enthalten.

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

3.3. Finanzanlagen

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

Markt vorliegt und POLIS keine für eine Fair-Value-Bewertung notwendigen Informationen vorliegen. Eine Veräußerung der Beteiligung ist derzeit nicht vorgesehen.

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01. 2010	Zugänge	31.12. 2010	01.01. 2010	Zugänge	31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2010
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 662 TEUR (i. Vj. 249 TEUR) aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund steu-

erlicher Verlustvorträge zum 31. Dezember 2010 bzw. 2009 ermittelten sich nach Bilanzposten wie folgt:

Latente Steueransprüche

TEUR	2010	2009
Sachanlagen	1.130	1.383
Steuerliche Verlustvorträge	906	504
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	717	587
Saldierung steuerliche Verlustvorträge/Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-2.220	-1.732
Aktive latente Steuern	533	742

Latente Steuerverbindlichkeiten

TEUR	2010	2009
Sachanlagen	3.415	2.721
Saldierung steuerliche Verlustvorträge	-2.220	-1.732
Andere Vermögenswerte	0	2
Passive latente Steuern	1.195	991

Zum 31. Dezember 2010 und 31. Dezember 2009 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 gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 25.197 TEUR 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 2010	langfristig 2010	kurzfristig 2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.640	0	3.640
<i>davon umlegbare Betriebskosten</i>	3.253	0	3.253
<i>davon Mietforderungen</i>	387	0	387
Umsatzsteuerguthaben	212	0	212
Sonstige Forderungen	539	0	539
Derivative Finanzinstrumente	51	0	51
Summe	4.442	0	4.442

Zum 31. Dezember 2010 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 3.253 TEUR (i. Vj. 3.400 TEUR) erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von 2.997 TEUR (i. Vj. 3.209 TEUR) gegenüber.

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	829	0	829
Derivative Finanzinstrumente	11	0	11
Summe	5.097	0	5.097

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeit den beizulegenden Zeitwerten.

Auf die Mietforderungen wurden in 2010 und in Vorjahren insgesamt Einzelwertberichtigungen von 78 TEUR vorgenommen. Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen der Wertberichtigungen auf den Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wieder:

TEUR	2010	2009
Stand zum 01.01.	193	452
Verbrauch	-153	-383
Zuführungen	38	124
Stand zum 31.12.	78	193

Die kurzfristigen Steuerforderungen in 2010 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 2010 und in Vorjahren zuzurechnenden Mieten.

3.8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Das Objekt »Viehoferstraße 31« in Essen konnte wie geplant veräußert werden. Aus der Veräußerung ergab sich ein Verlust von 80 TEUR.

3.9. Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital ist eingeteilt in 11.051.000 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 10,00 EUR.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage (2010: 21.388 TEUR, 2009: 26.476 TEUR) enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien der POLIS, reduziert um IPO-Kosten unter Berücksichtigung von latenten Steuern. Die Verminderung beruht auf der im Einzelabschluss der POLIS Immobilien AG erfolgten Verrechnung des Jahresfehlbetrags des Jahres 2009 mit der Kapitalrücklage.

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	155.389	34.590	120.799	0
	(134.942)	(14.643)	(62.162)	(58.137)
Erhaltene Anzahlungen	2.997	2.997	0	0
	(3.209)	(3.209)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.656	4.554	102	0
	(3.299)	(3.051)	(248)	
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3	3	0	0
	(101)	(101)		
Sonstige Verbindlichkeiten	5.089	5.089	0	0
	(4.629)	(4.629)		
	168.134	47.233	120.901	0
	(146.180)	(25.633)	(62.410)	(58.137)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Grundpfandrechte i. H. v. 181.187 TEUR (i. Vj. 163.925 TEUR) auf den Immobilienbestand (Buchwert: 287.510 TEUR) besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt 147.526 TEUR (i. Vj. 116.248 TEUR) variabel verzinslich und 7.814 TEUR (i. Vj. 18.598 TEUR) fest verzinslich, daneben sind abgegrenzte Zinsen von 49 TEUR (i. Vj. 96 TEUR) enthalten. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2010, betrug 3,4 % (i. Vj. 3,8 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 3,4 Jahre.

Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert. Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2010 7.861 TEUR (i. Vj. 19.199 TEUR). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zu Grunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 2,1 % inkl. Marge.

Nachfolgend geben wir für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2010 eine Übersicht zu den wesentlichen Einzelheiten der Vertragsbeziehungen:

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2011	4,93–5,68	1,5–2	7.863
2011	variabel	1	24.671
2013	variabel	1	33.105
2014	variabel	1	16.898
2015	variabel	2	72.852
Summe			155.389

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 3 TEUR (i. Vj. 101 TEUR). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert von 4.550 TEUR enthalten. Dabei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten Zins-Caps, Zins-Floors und Zins-Swaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel 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 31.12.2010 TEUR
Swap	10.000	30.06.15	4,80 %	-1.158
Swap	10.000	30.12.16	3,58 %	-612
Swap	10.000	31.12.12	4,33 %	-591
Swap	10.000	31.12.15	3,48 %	-579
Swap	8.100	31.12.15	3,04 %	-296
Swap	5.000	31.12.12	4,15 %	-277
Swap	5.000	31.12.12	3,93 %	-255
Floor	-5.000	29.06.13	3,37 %	-240
Forward Swap ¹	5.000	30.09.16	3,47 %	-188
Swap	5.000	30.12.11	4,00 %	-145
Swap	10.000	31.03.15	2,41 %	-137
Swap	2.675	31.12.11	3,12 %	-54
Swap	3.150	31.12.15	2,40 %	-18
				-4.550
Cap	5.000	28.06.13	6,00 %	4
Forward Swap ¹	5.000	30.12.15	2,23 %	13
Forward Swap ²	10.000	30.12.15	2,81 %	34
				51
				-4.499

¹ Beginn 03.01.2011

² Beginn 02.01.2013

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	54.291	13.153	31.571	9.567
	(37.780)	(11.357)	(24.613)	(1.810)

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	2010	2009
Finanzielle Vermögenswerte		
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Finanzanlagen)	243	243
Bankguthaben und Zahlungsmittel	5.626	1.944
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	51	11
Forderungen	4.391	5.086
	10.311	7.284

TEUR	2010	2009
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	163.581	142.370
Derivate	4.550	3.710
	168.131	146.079

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus Finanzinstrumenten sind:

TEUR	2010	2009
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	-800	-1.187
Forderungen	54	259
Finanzanlagen	0	0
	-746	-928

Nettoverluste aus 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 Gesamtergebnisrechnung

4.1. Mieterträge

Enthalten sind ausschließlich Mieterträge aus den Anlageimmobilien und den Immobilien, die unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen wer-

den. In den Mieterträgen sind Effekte von 123 TEUR (i. Vj. -131 TEUR) 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 (siehe auch Punkt 3.8.).

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

In 2010 resultierte das Ergebnis von insgesamt -5 TEUR (i. Vj. -37 TEUR) aus der Veräußerung der Anlageimmobilien »Steinstraße 11« in Düsseldorf, »Königsplatz 57« in Kassel, »Friedrichsring 46« in Mannheim sowie die zur Veräußerung gehaltene Immobilie »Viehoferstraße 31« in Essen, wobei diese mit einem Verlust von 80 TEUR im Ergebnis enthalten ist. Weitere Informationen sind unter Punkt 3.1 und 3.8. dargestellt.

4.6. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2010 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	2010	2009
Personalaufwand	1.803	1.740
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	498	605
Büro- und Reisekosten	526	466
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	156	140
Marketing und Werbekosten	94	106
Sonstiger Aufwand	90	91
Summe	3.168	3.148

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2010 24 (i. Vj. 24) Arbeitnehmer beschäftigt, sechs im Bereich allgemeine Verwaltung und 18 im Bereich Asset- und Property-Management, darunter drei Auszubildende.

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.

4.11. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen die nachfolgend dargestellten Posten:

TEUR	2010	2009
Zinsaufwendungen	4.511	4.818
Finanzierungsnebenkosten	213	19
Aufwendungen aus Marktwertänderungen von Sicherungsgeschäften	800	1.187
Summe	5.524	6.024

4.12. Steuern

Der Gewinn vor Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt für das Geschäftsjahr 2010 1.956 TEUR. Im Vorjahr betrug der Verlust vor Steuern 6.826 TEUR.

Die Einkommen- und Ertragsteueraufwendungen für die Geschäftsjahre 2010 und 2009 gliedern sich wie folgt:

TEUR	2010	2009
Aufwand (-)/Ertrag (+)		
Latente Steuern auf Verlustvorträge	401	-881
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-813	1.006
Laufende Steuern	3	46
Summe	-409	171

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 2010 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	2010	2009
Ergebnis vor Steuern	1.956	-6.826
Konzernsteuersatz	15,8 %	15,8 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-310	1.080
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-8	-7
Auswirkungen von Gewerbesteuer	-66	-929
Ertragsteuer Vorjahre	-25	27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-409	171
Steuerquote	20,9 %	2,5 %

Die Überleitungsposition »Auswirkungen von Gewerbesteuer« resultiert im Vorjahr 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 i. H. v. 2.550 TEUR (i. Vj. 8.505 TEUR) 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, ihrem Vorstand, Aufsichtsrat, Mehrheitsaktionär und deren nahen Angehörigen 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 2010 Leistungen von 130 TEUR (i. Vj. 130 TEUR) 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.

Dem Vorstand gehörten an:

- Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstands, Berlin
- Dr. Matthias von Bodecker, Finanzvorstand, Berlin (ausgeschieden 31. Januar 2011)
- Rüdiger Freiherr von Maltzahn, Finanzvorstand, Berlin (seit 1. Februar 2011)

Die Vergütungen für den Vorstand im Geschäftsjahr 2010 betragen insgesamt 400 TEUR.

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 Gernersheim (stellvertretender Vorsitzender)^{1, 2}
- Arnoldus Brouns, Managing Director bouwfonds real estate investment management, Hoevelaken/Niederlande, wohnhaft in Maastricht/Niederlande¹
- Wolfgang Herr, Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG, wohnhaft in Baden Baden
- 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

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 betragen insgesamt 83 TEUR.

8.2. Corporate Governance

Im März 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben. POLIS entspricht 2011 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 2010 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.

IAS 24 – Related Party Disclosures

Bisher waren Unternehmen, die staatlich kontrolliert oder bedeutend beeinflusst sind, verpflichtet, Informationen zu allen Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die vom gleichen Staat kontrolliert oder bedeutend beeinflusst werden, offenzulegen. Durch die Änderung des IAS 24 sind detaillierte Angaben nur noch zu einzelnen wesentlichen Transaktionen zu machen. Die Änderungen sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen.

Änderungen des IAS 32 – Classification of Rights Issues

Mit der Änderung des IAS 32 wird die bilanzielle Behandlung von Bezugsrechten, Optionen oder Optionsscheinen geregelt, die anteilsgemäß allen gegenwärtigen Eigentümern derselben Klasse von nicht-derivativen Eigenkapitalinstrumenten angeboten werden und die zum Erwerb oder Erhalt einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten im Austausch gegen flüssige Mittel in jeder Währung berechtigen. Die Änderungen sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen.

IFRIC 19 – Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments

IFRIC 19 erläutert die Anforderungen, wenn ein Unternehmen teilweise oder vollständig eine finanzielle Verbindlichkeit durch Ausgabe von Aktien oder anderen Eigenkapitalinstrumenten tilgt. Die Interpretation stellt klar, dass die zur Tilgung einer finanziellen Verbindlichkeit an einen Gläubiger ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente Bestandteil des »gezählten Entgelts« im Sinne von IAS 39.41 sind. IFRIC 19 ist in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen.

Änderungen des IFRIC 14 – Prepayments of a Minimum Funding Requirement

Die Interpretation IFRIC 14, auf die sich die Ergänzung bezieht, enthält Regelungen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pensionspläne in Fällen, in denen ein vorhandenes Planvermögen die Pensionsverpflichtung übersteigt. IFRIC 14 ist in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, verpflichtend.

8.4. Aktienbasierte Vergütung

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine aktienbasierten Vergütungen gewährt. In 2008 wurden 26.000 Bezugsrechte mit einem Marktwert von 17.810 EUR eingeräumt. Diese Bezugsrechte sind weiterhin ausstehend, eine Ausübung ist noch nicht möglich.

Die Kosten aus der Einräumung von Bezugsrechten in 2008 an Mitarbeiter betragen im Geschäftsjahr 2010 5.936 EUR (i. Vj. 5.936 EUR).

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 Immobilien AG innerhalb des Referenzzeitraums von sechs Wochen vor dem ersten Tag des ersten Ausübungszeitraums 14,50 EUR 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 %-Punkte als Zielwert vorgegeben.

b) relative Hürde

Zusätzlich dürfen Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn sich die kumulierte prozentuale Performance der Aktie der POLIS Immobilien 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 Börsenhandelstag 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 2010 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf 147.526 TEUR, davon wurden 93.925 TEUR durch Zins-Swaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert und weitere 5.000 TEUR durch Zins-Caps gesichert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen 7.814 TEUR. Der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt somit 35 %. Diese Position wird für vertretbar gehalten. POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich auf das Ergebnis und das Eigenkapital durch Änderungen der Zinssätze ergeben würden. Dabei wird der Cashflow für einen Prognosezeitraum von vier Jahren ermittelt, der sich bei einer Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte ergibt. Zum 31. Dezember 2010 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei 536 TEUR p. a. (i. Vj. 555 TEUR). 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	2010	2009
Finanzielle Vermögenswerte		
Beteiligungen	243	243
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.442	5.097
	4.685	5.340

Zum 31. Dezember 2010 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 3.253 TEUR (i. Vj. 3.400 TEUR) erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von 2.997 TEUR (i. Vj. 3.209 TEUR) 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 nicht wertgeminderten Mietforderungen dar:

TEUR	Buchwert	davon:				
		weder wertgemindert noch fällig	über 90 Tage	61–90 Tage	31–60 Tage	0–30 Tage
Mietforderungen 31.12.2010	317	133	19	29	46	90
Mietforderungen 31.12.2009	336	154	87	6	39	49

Alle aufgeführten Mietforderungen betreffen gewerbliche Mieter im Inland. Für die bereits fälligen Mietforderungen hat POLIS Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von 615 TEUR, davon 40 TEUR 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	2010	2009
Wertberichtigte Vermögenswerte		
Buchwert einzelwertberechtigter Forderungen	148	193
Höhe der Einzelwertberichtigung	-78	-193
Nettobuchwert (nach Wertberichtigungen)	70	0

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 2010 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten:

Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2010

TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2011	2012	2013	2014	ab 2015
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.573	39.830	7.177	38.838	22.066	71.662
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.656	4.656	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	539	539	0	0	0	0
Kreditzusagen	-16.479	-16.479	0	0	0	0
Gesamt	168.289	28.546	7.177	38.838	22.066	71.662

Die Kreditzusagen betreffen ausschließlich noch nicht in Anspruch genommene Kredite, die überwiegend bis Ende 2011 in Anspruch genommen werden können. Die Inanspruchnahme eines Teilbetrags von 6,8 Mio. EUR hängt von der Erreichung eines Vermietungsstands von 70 % beim »Quartier Büchsenstraße« ab.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die 2011 fällig werden, sind Darlehen von 32.485 TEUR enthalten, die verlängert und aufgrund des geringen Loan-to-Values um rd. 4 Mio. EUR erhöht werden sollen. Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2010 von rd. 10 Mio. EUR stehen Bankguthaben sowie der 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 Portfolio sind Gebäude vorübergehend von modernisierungsbedingtem Leerstand betroffen, so dass im Einvernehmen mit der finanzierenden Bank die Feststellung der Debt Service Coverage Ratio (DSCR) bis zum 30. Juni 2011 ausgesetzt wurde. Für 2011 ergibt sich daraus jedoch keine Fälligkeit.

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

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

8.6. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers KPMG in den Geschäftsjahren 2010 und 2009 angefallenen Honorare betragen:

TEUR	2010	2009
Prüfungshonorare	124	139
Summe	124	139

8.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat POLIS die Objekte »Kra-
mergasse«, »Könneritzstraße« und »Palaisplatz« in Dresden
erworben. Für ein weiteres Objekt wurde ein Kaufvertrag
abgeschlossen, der nach Eintritt einer aufschiebenden Bedin-
gung im Jahr 2011 wirksam werden soll. Die Kaufpreise sind
vollständig geflossen und werden als geleistete Anzahlungen
auf Anlageimmobilien ausgewiesen (siehe Abschnitt 1).

Der Finanzvorstand, Dr. Matthias von Bodecker, ist nach elf
Jahren im Unternehmen zum 31. Januar 2011 mit Zustim-
mung des Aufsichtsrats ausgeschieden und wird eine neue
berufliche Herausforderung annehmen. Der Aufsichtsrat hat
Rüdiger Freiherr von Maltzahn mit Wirkung zum 1. Februar
2011 zum Vorstand bestellt.

Berlin, den 3. März 2011

POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus



Rüdiger Freiherr von Maltzahn

Finanzkalender

Zwischenbericht 1. Quartal 2011	5. Mai 2011
Hauptversammlung 2011	27. Mai 2011
Halbjahresbericht 2011	4. August 2011
Initiative Immobilien Aktie, Frankfurt am Main	19. Oktober 2011
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2011	3. November 2011
DVFA-Immobilien-Konferenz	Februar 2012

Impressum

> Herausgeber

POLIS Immobilien AG
Rankestraße 5-6
10789 Berlin

www.polis.de



Dieser Geschäftsbericht wurde auf recyceltem
Papier gedruckt. Papier: RecyStar Polar 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 Düdler, Dortmund (Immobilienfotos)
Linus Lintner, Berlin (Immobilienfotos)
Alexander Sucrow, Düsseldorf (Immobilienfotos)
Roberto Hegeler, Hamburg (Vorstandsfoto)
Architektur Martin Hecht, Hamburg (Visualisierungen)
msm meyer schmitz-morkramer, Köln (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	2010	2009	2008	2007
Mieterträge	13.053	13.094	14.993	9.788
EBIT	7.410	-1.042	10.421	13.346
EBT	1.956	-6.826	1.157	10.662
Konzernjahresergebnis	1.547	-6.655	1.144	9.043
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.688	9.519	8.862	5.690
Funds from Operations (FFO) ¹	1.988	3.726	2.996	2.381

Vermögens- und Kapitalstruktur in TEUR	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Langfristiges Vermögen	307.073	285.529	278.589	248.621
Kurzfristiges Vermögen	10.245	8.078	32.808	23.403
Eigenkapital	147.989	146.436	153.085	151.939
Bilanzsumme	317.318	293.607	311.397	272.024
Eigenkapitalquote in %	47 %	50 %	49 %	56 %
Loan to value ²	51 %	48 %	52 %	39 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) ³	148.651	146.685	153.459	152.422
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) ³	13,45	13,27	13,89	13,79

Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Höchstkurs 2010 (Xetra)	EUR 10,50
Tiefstkurs 2010 (Xetra)	EUR 7,70
Schlusskurs am 30.12.2010 (Xetra)	EUR 8,51

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

POLIS Immobilien AG

Rankestraße 5-6
10789 Berlin

Telefon +49 (30) 225 00 250

Telefax +49 (30) 225 00 299

www.polis.de

info@polis.de