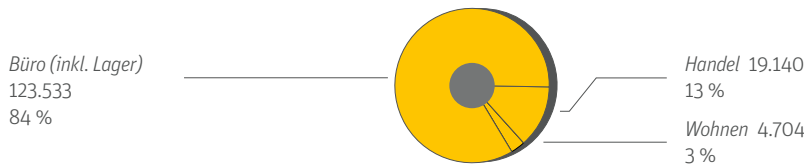


Geschäftsbericht

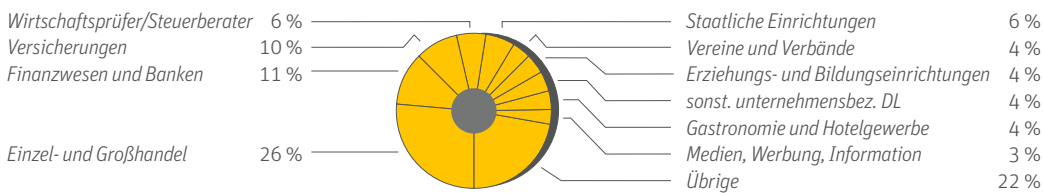
2011



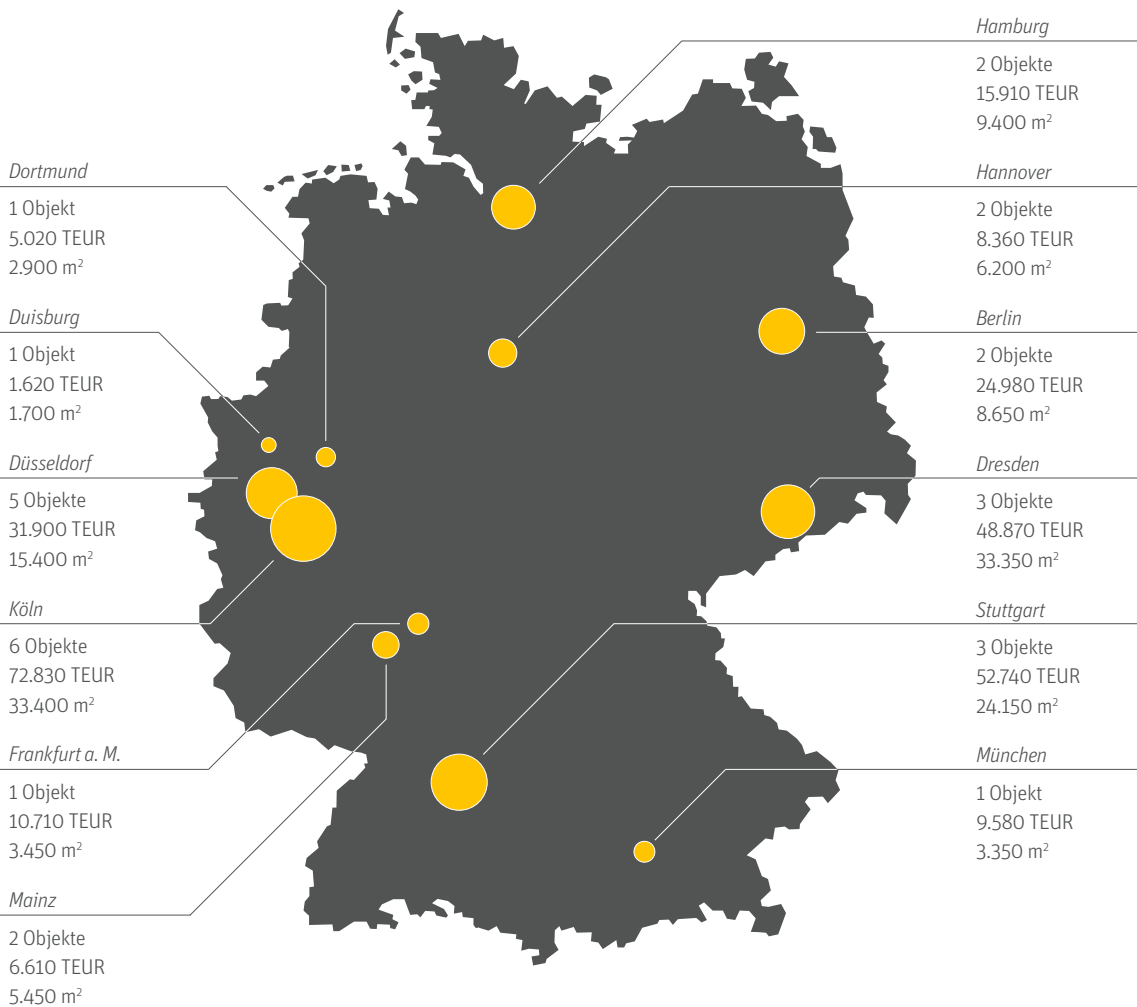
**Portfolio nach Nutzungsart** | Basis: m<sup>2</sup>



**Verteilung Mieteinnahmen – Branchen** | in %



**Portfolio nach Städten** | Bewertung per 31.12.2011



# 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 Anlagesicherheit 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-Konzeptes realisieren. Ab 2011 bieten wir unser Know-how im Rahmen unseres neuen Geschäftsbereiches »Asset Management für Dritte« auch als Dienstleistung mit eigener Beteiligung an den Anlageobjekten an.



- > 02 \_\_ Vorwort
- > 05 \_\_ Bericht des Aufsichtsrates
- > 08 \_\_ Die POLIS-Aktie
- > 11 \_\_ Portfolioübersicht
- > 18 \_\_ Finanzinformationen

# Vorwort

## **Sehr geehrte Damen und Herren,**

im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir unmittelbar an die Erfolge des Vorjahres anknüpfen und haben wieder ein sehr gutes Vermietungsergebnis erzielt. Rechtzeitig zu Beginn des Aufschwungs standen uns qualitativ hochwertige Büroflächen zur Verfügung, die auf eine große Nachfrage trafen. Der Vermietungsstand hat sich im letzten Jahr von 73 % auf 80 % erhöht und wird durch die bereits abgeschlossenen, aber erst 2012 beginnenden Mietverträge weiter auf 84 % steigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vier voll vermietete Anlageobjekte veräußert wurden und drei teilvermietete Immobilien hinzukamen.

## **Erneut ein sehr gutes Vermietungsergebnis**

Insgesamt haben wir 19.900 m<sup>2</sup> Mietfläche neu vermietet. Darüber hinaus haben wir die Mietverträge über rd. 10.700 m<sup>2</sup> zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängert. Im neuen Jahr haben sich die Vermietungserfolge ohne Unterbrechung fortgesetzt. Bis Ende Februar 2012 konnten bereits 3.000 m<sup>2</sup> Mietfläche neu vermietet oder verlängert werden.

## **Bei vier Objekten deutliche Wertsteigerungen realisiert**

Das Modernisierungsobjekt »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf haben wir nach Fertigstellung im August 2011 an einen ausländischen Investor veräußert und dabei einen Kaufpreis oberhalb der aktuellen Bewertung erzielt. Im Ergebnis konnten dadurch erhebliche Wertsteigerungen realisiert werden. Darüber hinaus haben wir eine ausländische Stiftung mit jeweils 85 % an den drei Anlageobjekten »Ludwig-Erhard-Straße 14« und »Bugenhagenstraße 5« in Hamburg sowie an der »Rankestraße 5–6« in Berlin beteiligt. Die Beteiligung wurde auf der Basis der aktuellen Bewertung eingeräumt und dadurch ebenfalls eine kräftige Wertsteigerung realisiert. Gleichzeitig hat uns die Stiftung für 10 Jahre mit dem Asset Management beauftragt, so dass wir mit dieser Transaktion erfolgreich den Einstieg in den neuen Geschäftsbereich »Asset Management für Dritte« geschafft haben.

## **Neuer Standort in Dresden erfolgreich integriert und ausgebaut**

Zu Beginn des Geschäftsjahres hatten wir den Standort Dresden mit zunächst drei Anlageobjekten eröffnet. Die Bürogebäude befinden sich in bester innerstädtischer Lage am »Altmarkt/Kramergasse« sowie am »Palaisplatz« und in der »Könneritzstraße«. Im November haben wir plangemäß das Gebäude »Altmarkt 10« übernommen, welches mit dem benachbarten Gebäude »Kramergasse« durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden ist. Der Standort Dresden hat sich durch ein sehr gutes Vermietungsergebnis bewährt. Es konnten zahlreiche Mieter hinzugewonnen und eine Reihe von Mietverträgen zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängert werden. Diese Erfolge haben zu einem sehr guten Bewertungsergebnis am Standort Dresden von rd. 7.905 TEUR beigetragen.

## **Weitere Ertragssteigerung**

Durch die guten Vermietungsergebnisse der beiden Jahre 2010 und 2011 konnten wir die Mieterträge bereits deutlich steigern. Zusammen mit den Mieten aus den neuen Anlageobjekten am Standort Dresden haben wir nicht nur die Mieterträge der vier veräußerten Immobilien kompensiert, sondern darüber hinaus um rd. 14 % auf 14.886 TEUR gesteigert. Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung hat sich parallel um 8 % auf 10.329 TEUR erhöht. Bei der Bewertung der Anlageobjekte haben die positiven Marktwertände-

rungen den Ausschlag gegeben, so dass wir ein insgesamt erfreuliches Bewertungsergebnis von 4.497 TEUR erreichen konnten. Durch die Veräußerungen von Anlageobjekten wurde daneben ein positives Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 885 TEUR erzielt. Damit wurden die in der Vergangenheit erzielten und in der letzten Bewertung bereits enthaltenen Wertsteigerungen nicht nur realisiert, sondern sogar noch übertroffen. Dadurch konnten wir in diesen vier Fällen nachweisen, dass unsere Bewertungen marktgerecht und solide sind.

Insgesamt haben wir ein um rd. 66 % verbessertes Ergebnis vor Steuern von 3.239 TEUR erzielt.

Ein noch besseres Ergebnis wurde in erster Linie durch nicht liquiditätswirksame Bewertungsverluste aus den derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von 3.692 TEUR verhindert. Aufgrund der unsicheren Finanzierungslage für Unternehmen, insbesondere der Immobilienunternehmen in Deutschland, haben wir im vergangenen Jahr zur Verminderung der daraus folgenden Risiken die Laufzeiten mehrerer Kreditverträge verlängert und gleichzeitig die Zinsabsicherung durch Finanzderivate entsprechend verlängert und erhöht. Ein Teil der Zinsabsicherungen wurde durch die kreditgebenden Banken gefordert. Durch das kräftige Absinken des Marktinzins in der zweiten Jahreshälfte folgte daraus ein nicht liquiditätswirksamer Bewertungsverlust, der über die Laufzeit der jeweiligen Derivate wieder aufgelöst wird.

#### **Dividendenfähigkeit aufgeschoben**

Nach den Veräußerungserfolgen des letzten Jahres konnte zunächst mit einem deutlich positiven Ergebnis nach deutscher Rechnungslegung (HGB) gerechnet werden, sofern keine unerwarteten Ereignisse eintreten. Weil sich Dividendenzahlungen nach dem HGB-Abschluss richten, wäre damit die Dividendenfähigkeit erreicht worden und der Vorstand sah sich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen veranlasst, dieses den Aktionären im Rahmen der Quartalsberichterstattung des letzten Jahres und durch Ad-hoc-Mitteilung zu berichten. Durch den Bewertungsverlust aus den Finanzderivaten ist es zu einer unerwarteten Abweichung gekommen, nachdem zum 30. Juni 2011 noch eine positive Bewertungsänderung von 1.159 TEUR erzielt werden konnte. Ferner müssen im Rahmen des HGB-Abschlusses neben den regelmäßigen Gebäudeabschreibungen auch dauerhafte Wertminderungen über den aktuellen HGB-Buchwert hinaus bei den Anlageobjekten berücksichtigt werden, während positive Marktwertänderungen unberücksichtigt bleiben. Aus diesen Umständen zusammen ergab sich entgegen unserer ursprünglichen Erwartung leider ein leicht negatives HGB-Ergebnis in Höhe von -1.011 TEUR und der Eintritt der Dividendenfähigkeit musste erneut aufgeschoben werden.

#### **Weiterhin solide Finanzierung**

Unser Unternehmen ist mit einer Eigenkapitalquote von 49 % weiterhin solide finanziert und verfügt damit über eine hohe Anlagesicherheit. Darüber hinaus versetzt uns die solide Kapitalstruktur in die Lage, Chancen des Immobilienmarktes zu nutzen, und es besteht auch die Absicht, davon Gebrauch zu machen. Im Rahmen unseres neuen Geschäftsbereiches »Asset Management für Dritte« möchten wir auch gemeinschaftliche Investitionen mit Dritten vornehmen und für die Akquisitionobjekte das Asset und Property Management übernehmen.

#### **Fortsetzung der guten Immobilienkonjunktur erwartet**

Üblicherweise folgt der Immobilienmarkt der konjunkturellen Entwicklung mit einer gewissen Verzögerung. Wegen der weiterhin guten konjunkturellen Lage rechnen wir mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung am Büroimmobilienmarkt bis weit in das neue Jahr hinein. Das gute Vermietungsergebnis im Januar und Februar 2012 war bisher sehr ermutigend. Insgesamt gehen wir davon aus, alle für die Vermietung zur Verfügung stehenden Mietflächen in 2012 bis auf den durch die normale Fluktuation verursachten Leerstand vermieten zu können. Weil die Modernisierungsarbeiten mit einer Ausnahme in allen Anlageobjekten im Grundausbau abgeschlossen sind, stehen somit fast alle Mietflächen zur Vermietung zur Verfügung.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Vermietungsstandes rechnen wir mit einem weiteren Anstieg der Mieterträge, einer Verbesserung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung und einem Anstieg der Funds from Operations. Wegen der unsicheren Finanz- und Wirtschaftslage können wir jedoch keine Prognose für die Entwicklung der Bewertungen und des Ergebnisses insgesamt geben.

### **Feste Aktionärsstruktur hat Aktienkurs stabilisiert**

Unsere solide Kapitalsituation und die gefestigte Aktionärsstruktur mit einer Mehrheit von langfristig investierenden, strategischen Investoren haben zu einer stabilen Entwicklung des Aktienkurses beigetragen. Während der Leitindex für deutsche Aktien (DAX) 2011 um 15 % nachgab und die Kurse der deutschen Immobilienaktien nach Maßgabe des DAXsubsector Real Estate Kursindex um rd. 20 % sanken, stieg der Kurs der POLIS-Aktie um rd. 11 %.

Wir begrüßen das Engagement der großen Aktionäre in unserer Gesellschaft und verfolgen das Ziel, durch Vermietung, aktives Immobilienmanagement und langfristiges Wachstum attraktive Renditen für unsere Aktionäre zu erzielen. Für die POLIS gehören eine auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Unternehmensführung und ein hohes Maß an Transparenz untrennbar zusammen. Transparenz bedeutet für uns: Wir kommunizieren, was wir tun, wo wir stehen und was wir erreichen wollen. Sämtliche Anlageimmobilien sind mit den wichtigsten Angaben zur Bewertung im Anhang des Geschäftsberichtes und auf der Internetseite der POLIS dargestellt. Dazu zählen Angaben wie Miethöhe, Potenzialmiete, Leerstand, Objekt-Rating und Verkehrswert. In der Vergangenheit wurden wir mehrfach für diese offene Kommunikation ausgezeichnet.

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

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

Im vergangenen Jahr hat Rüdiger Freiherr von Maltzahn interimswise von Februar bis September die Tätigkeit des Finanzvorstandes ausgeübt. Wir danken Rüdiger Freiherr von Maltzahn für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit. Wir danken gleichfalls unseren Aktionären, Mietern, Auftragnehmern und Finanzpartnern für ihr Vertrauen in unser Unternehmen.

Berlin im März 2012

### **POLIS Immobilien AG**

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus



Peter E. Muth

# Bericht des Aufsichtsrates

## **Sehr geehrte Aktionärinnen und 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 Aufsichtsrates bedürfen, wurden nach sorgfältiger Prüfung und Beratung in den Sitzungen – soweit erforderlich auch anhand schriftlich vorbereiteter

Beschlussvorlagen – 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 Revisionssystems sowie der Compliance befasst. Die Quartalsberichte sind dem Aufsichtsrat jeweils zeitnah zugegangen und in der folgenden Aufsichtsratssitzung besprochen worden.

In der Sitzung vom 3. März 2011 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 und die Chancen des neuen Geschäftsfeldes »Asset Management für Dritte« beraten und Beschlüsse gefasst. Außerdem wurde über die Höhe der variablen Vergütung des Vorstandes für das abgelaufene Geschäftsjahr 2010 sowie über die Zielvereinbarungen mit dem Vorstand für das Jahr 2011 Beschluss gefasst. Weiterer Gegenstand dieser Sitzung war die Tagesordnung der Hauptversammlung am 27. Mai 2011, wobei die konkreten Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung nachträglich im Umlaufverfahren beschlossen wurden.

In der Sitzung vom 26. Mai 2011 haben wir uns ausführlich mit dem Stand verschiedener Modernisierungsprojekte und deren Rentabilität beschäftigt. Außerdem haben wir Grundlagenbeschlüsse über das neue Geschäftsfeld »Asset Management für Dritte« gefasst und uns intensiv mit den anstehenden Finanzierungsthemen beschäftigt. Daneben haben wir über verschiedene Ankaufs- und Verkaufsprojekte diskutiert und dazu Beschlüsse gefasst.

In einer Telefonkonferenz, am 25. Juli 2011 behandelte der Aufsichtsrat in erster Linie das Thema Auswahl und Bestellung des neuen Finanzvorstandes.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 3. November 2011 standen das Budget 2012 und die fortgeschriebene Mittelfristplanung. Außerdem haben wir mit dem Vorstand die vorläufigen Zahlen für das 3. Quartal und den Forecast für das Geschäftsjahr 2011 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 Aufsichtsrates über zustimmungspflichtige Investitionen vor. Der Investitionsausschuss tagte zweimal, davon einmal telefonisch, sowie mehrfach am Rande der Aufsichtsratssitzungen und hat sich vor allem mit den laufenden Investitionsvorhaben befasst. Hierzu wurden 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 Vorstandes, insbesondere den abzuschließenden Zielvereinbarungen, und der Suche nach einem neuen Finanzvorstand befasst. Der Personalausschuss hat die Beschlüsse des Aufsichtsrates 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 2. März 2012 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 2011 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2011 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 auf der Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, gemäß der Verordnung EG Nr. 1606/2002 und § 315a HGB 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 Aufsichtsrates vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 2. März 2012 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 sowie die Berichterstattung im Lagebericht, insbesondere zu den Covenants und zur Finanz- und Liquiditätsplanung.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und der Konzernabschluss 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 Beschluss vom 27. März 2012 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

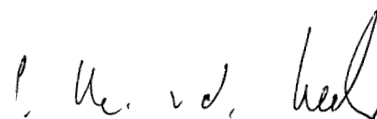
- die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
- bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.«

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstandes 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 Vorstandes im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat zum 31. Januar 2011 niedergelegt. Mit Beschluss vom 24. Januar 2011 hat der Aufsichtsrat Rüdiger Freiherr von Maltzahn interimistisch zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Rüdiger Freiherr von Maltzahn hat sein Amt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat mit Wirkung zum 30. September 2011 niedergelegt. Anschließend hat der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. Oktober 2011 Herrn Peter E. Muth zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der POLIS Immobilien AG für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr.

Für den Aufsichtsrat



Carl-Matthias von der Recke  
Vorsitzender

Berlin, 27. März 2012

# Die POLIS-Aktie

## **Börsenklima 2011 – Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien**

Nach einer erfreulichen Entwicklung der Aktienmärkte im Vorjahr, die bis in den Juli 2011 hinein anhielt, kam es Ende Juli und im August aufgrund der Finanzkrise zu einer kräftigen Marktkorrektur, in deren Verlauf der DAX gegenüber dem Jahreshöchststand um über 30 % einbrach. Bis zum Jahresende konnte sich der Leitindex für deutsche Aktien wieder etwas erholen und beendete das Kalenderjahr mit einem Kursverlust gegenüber dem Jahresanfang von rd. 15 %. Die deutschen Immobilienaktien konnten sich dem allgemeinen Trend nicht entziehen und wiesen, gemessen am DAXsub-sector Real Estate Kursindex, einen Verlust gegenüber dem Jahresanfang von rd. 20 % aus.

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

## **Verlauf des Aktienkurses**

Verglichen mit der Entwicklung der deutschen Immobilienaktien und dem deutschen Aktienmarkt insgesamt verzeichnete die POLIS-Aktie im vergangenen Geschäftsjahr einen stabileren Kursverlauf und konnte entgegen der allgemeinen Tendenz rd. 11 % auf 9,45 EUR zulegen.

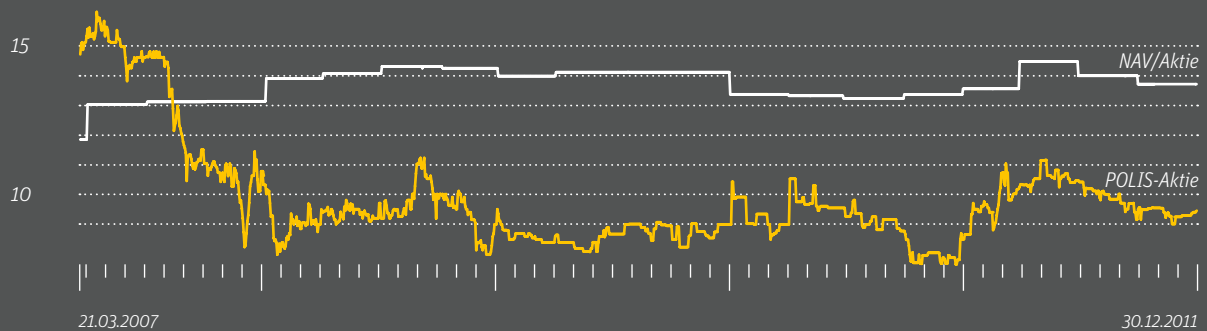
Wie bereits in den Jahren zuvor festgestellt werden musste, wird an der Börse für Immobilienaktien teilweise deutlich weniger gezahlt, als das Immobilienvermögen abzüglich Schulden wert ist. Die Abschläge haben sich im Jahresverlauf nicht wesentlich verändert und übersteigen in Einzelfällen 50 %. Mit dem Kurs von 9,45 EUR zum 31. Dezember 2011 konnte die POLIS-Aktie ihren Abschlag von leicht über 30 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von 13,58 EUR gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 7 %-Punkte verringern. Die teilweise sehr hohen Abschläge deutscher Immobilien-AGs gegenüber ihren Nettosubstanzwerten zeigt die fortbestehende Unsicherheit über die finanzielle Situation einzelner, hoch finanzierter Gesellschaften und deutet auf eine allgemeine Skepsis des Kapitalmarktes zur dauerhaften Stichthaltigkeit der Immobilienbewertungen hin. POLIS begegnet dieser Skepsis mit (i) der Offenlegung aller finanzierungsrelevanten und aller bewertungsrelevanten Informationen, (ii) einer transparenten Darstellung der von unabhängigen Gutachtern ermittelten Bewertungen und (iii) der gelegentlichen Veräußerung von einzelnen Anlageobjekten zum Verkehrswert oder darüber im Rahmen ihrer moderaten Buy-and-Sell-Strategie.

Der durchschnittliche Tagesumsatz der POLIS-Aktie an der Frankfurter Börse (XETRA) im Jahre 2011 belief sich auf 471 Stück oder 5.362 EUR .

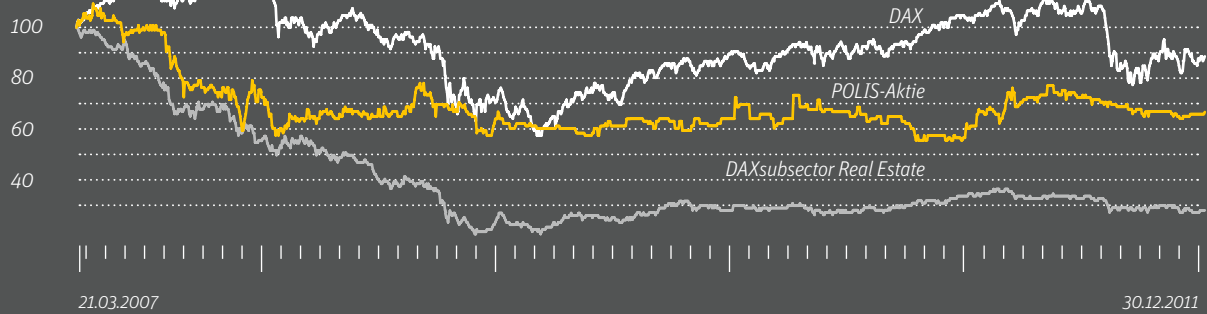
## **Aktionärsstruktur**

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 2011 mit einem Anteil von rd. 0,5 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Für Mitglieder des Vorstandes und Führungskräfte der POLIS besteht ein Aktienoptionsprogramm, das die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodexes erfüllt.



Entwicklung der POLIS-Aktie seit dem Börsengang am 21.03.2007 | im Vergleich zum NAV/Aktie, in EUR



Entwicklung der POLIS-Aktie seit dem Börsengang am 21.03.2007 | im Vergleich zu Indizes, in %

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

\*Stand: 31.12.2011

## 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 aktuelle 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.

## Aktien Daten 2011

ISIN	DE0006913304
Wertpapierkennnummer (WKN)	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GR
Jahresschlusskurs 2011 (Xetra)	9,45 EUR
Aktienanzahl	11,05 Mio.
Marktkapitalisierung	rd. 104,4 Mio. EUR
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank AG
Research Abdeckung (Coverage)	Close Brothers Seydler Research AG
52-Wochen-Hoch	11,12 EUR
52-Wochen-Tief	8,51 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	5,362 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	471 Stück
Ergebnis je Aktie	0,23 EUR
NAV je Aktie	13,58 EUR
Free Float nach Definition Deutsche Börse	26,6 %
Hauptversammlung	22.06.2012

# Portfolioübersicht



		Berlin	Berlin	Dortmund
		Luisenstraße 46	Potsdamer Straße 58	Kleppingstraße 20
Besitzübergang		15.05.2002	25.02.2001	31.12.2006
Baujahr		1936	1930	1954
letzte Sanierung/Modernisierung		2002	2004	1994
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	10.760	14.220	5.020
Datum letzte externe Bewertung		30.06.2011	30.09.2011	31.03.2011
Diskontierungszinssatz <sup>1</sup>	%	6,5 %	6,9 %	7,1 %
Vermietbare Fläche (gerundet) <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.150	5.550	2.900
Büro	m <sup>2</sup>	2.622	4.149	2.156
Handel	m <sup>2</sup>	440	1.006	523
Wohnen	m <sup>2</sup>	0	0	0
Archiv	m <sup>2</sup>	51	373	232
Stellplätze	Anzahl	24	22	13
Ø Restlaufzeit der Mietverträge <sup>3</sup>	Jahre	2,2	2,1	6,2
Vermietungsgrad nach Fläche 2011 <sup>4</sup>	%	100 %	99 %	90 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2010 <sup>4</sup>	%	100 %	88 %	99 %
Vermietungsgrad nach Umsatz <sup>5</sup>	%	98 %	100 %	91 %
Miete 2010 <sup>6</sup>	TEUR	639	764	306
Miete 2011 <sup>6</sup>	TEUR	646	870	326
Annualisierte Ist-Miete <sup>5</sup>	TEUR	660	913	378
Miete bei Vollvermietung <sup>7</sup>	TEUR	674	918	415
Annualisierte Potenzialmiete (Feri) <sup>8</sup>	TEUR	689	987	388
Rendite auf Potenzialmiete <sup>9</sup>	%	6,4 %	6,9 %	7,7 %
Feri Rating <sup>10</sup>		B+	A-	B

## Erläuterungen:

- 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
- Kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von der Summe der Einzelwerte abweichen
- Gewichtet nach Mietertrag
- Jeweils ermittelt als Relation der vermieteten Fläche zur Gesamtfläche
- Darin enthalten Erlösschmälerung aus mietfreien Zeiten

- Gemäß geprüftem Konzernabschluss im angegebenen Jahr nach IFRS
- Summe aus vertraglich gesicherten Mieteinnahmen und fiktiven Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung sämtlicher leer stehender Flächen auf Basis der von Feri EuroRating Services AG ermittelten objektspezifischen Marktmieten
- Fiktive Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung aller Flächen auf Basis der von Feri EuroRating Services AG ermittelten objektspezifischen Marktmieten
- Relation von annualisierter Potenzialmiete zum Verkehrswert per 31.12.2011

- Gemäß Feri EuroRating Services AG zum jeweiligen Bewertungsstichtag
- Setzt weitere Investitionen voraus. Daher bezogen auf geplante Potenzialmiete und geplanten Verkehrswert nach Fertigstellung
- Gewichteter Durchschnitt
- Immobilien im Umlaufvermögen
- Beteiligungen (x5,1 %)



		Dresden	Dresden	Dresden	Duisburg
		Altmarkt 10/ Kramergasse 2/4	Könneritzstraße 29, 31, 33	Palaisplatz 3/3a	Gallenkamp- straße 20
Besitzübergang		01.11./01.01.2011	01.01.2011	01.01.2011	01.11.2007
Baujahr		2000	1998	1840	1954
letzte Sanierung/Modernisierung		–	–	1997	1994
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	34.760	9.390	4.720	1.620
Datum letzte externe Bewertung		31.12.2011	31.03.2011	31.03.2011	31.03.2011
Diskontierungszinssatz <sup>1</sup>	%	6,7 %	7,1 %	6,9 %	7,2 %
Vermietbare Fläche (gerundet) <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	19.000	10.500	3.900	1.700
Büro	m <sup>2</sup>	11.591	9.124	3.690	1.112
Handel	m <sup>2</sup>	5.273	1.030	0	293
Wohnen	m <sup>2</sup>	1.313	0	0	277
Archiv	m <sup>2</sup>	833	317	196	5
Stellplätze	Anzahl	199	90	0	15
Ø Restlaufzeit der Mietverträge <sup>3</sup>	Jahre	2,5	3,2	1,4	1,8
Vermietungsgrad nach Fläche 2011 <sup>4</sup>	%	80 %	76 %	55 %	89 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2010 <sup>4</sup>	%	–	–	–	80 %
Vermietungsgrad nach Umsatz <sup>5</sup>	%	70 %	62 %	53 %	88 %
Miete 2010 <sup>6</sup>	TEUR	–	–	–	117
Miete 2011 <sup>6</sup>	TEUR	641	527	233	142
Annualisierte Ist-Miete <sup>5</sup>	TEUR	1.579	544	236	149
Miete bei Vollvermietung <sup>7</sup>	TEUR	2.262	876	442	169
Annualisierte Potenzialmiete (Feri) <sup>8</sup>	TEUR	2.685	914	453	159
Rendite auf Potenzialmiete <sup>9</sup>	%	7,7 %	9,7 %	9,6 %	9,8 %
Feri Rating <sup>10</sup>		A–	C	B	B

Erläuterungen siehe Seite 11

#### Feri Bewertungssystematik

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



Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Frankfurt a. M.
Berliner Allee 42	Berliner Allee 44	Berliner Allee 48	Immermann- straße 11	Steinstraße 27	Gutleutstraße 26
01.11.2007	01.08.2000	01.10.2006	01.12.2007	01.09.2000	30.06.2006
1960	1957	1956	1960	1960	1970
-	2001	-	-	1998	1996
6.380	8.240	5.310	3.110	8.860	10.710
30.06.2011	31.12.2011	30.09.2011	30.06.2011	30.06.2011	30.09.2011
6,8%	6,9%	7,0%	6,7%	6,8%	7,0%
3.500	3.800	2.650	1.850	3.700	3.450
2.170	3.162	1.858	1.111	3.455	3.446
812	241	336	344	0	0
229	45	214	188	0	0
247	316	236	198	230	0
17	17	0	9	20	29
1,5	3,8	2,2	3,6	2,8	2,1
90%	58%	86%	83%	88%	100%
99%	24%	88%	85%	99%	100%
85%	33%	84%	85%	89%	100%
304	113	319	214	573	762
338	149	307	176	522	762
327	161	312	181	527	762
384	485	373	213	593	762
525	598	380	234	592	785
8,2%	7,3%	7,2%	7,5%	6,7%	7,3%
B+	B+	A-	B+	B+	B+



Visualisierung

		Hamburg	Hamburg	Hannover	Hannover
		Domstraße 10/ Schauenburger Straße 15 & 21	Steinstraße 12–14	Landschaftstraße 2	Landschaftstraße 8
Besitzübergang		01.08.2007	01.05.2008	31.12.2006	31.12.2006
Baujahr		1906	1925	1983	1885
letzte Sanierung/Modernisierung		2002	1994	–	2006
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	10.410	5.500	4.430	3.930
Datum letzte externe Bewertung		31.12.2011	30.09.2011	31.03.2011	30.06.2011
Diskontierungszinssatz <sup>1</sup>	%	6,6 %	6,9 %	7,0 %	6,8 %
Vermietbare Fläche (gerundet) <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	6.600	2.800	3.600	2.600
Büro	m <sup>2</sup>	4.797	2.425	3.582	2.166
Handel	m <sup>2</sup>	1.390	121	0	0
Wohnen	m <sup>2</sup>	0	0	0	0
Archiv	m <sup>2</sup>	407	262	13	437
Stellplätze	Anzahl	12	5	53	0
Ø Restlaufzeit der Mietverträge <sup>3</sup>	Jahre	0,1	3,9	4,5	5,0
Vermietungsgrad nach Fläche 2011 <sup>4</sup>	%	3 %	100 %	100 %	100 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2010 <sup>4</sup>	%	3 %	0 %	100 %	100 %
Vermietungsgrad nach Umsatz <sup>5</sup>	%	0 %	33 %	99 %	100 %
Miete 2010 <sup>6</sup>	TEUR	24	186	307	286
Miete 2011 <sup>6</sup>	TEUR	19	81	397	297
Annualisierte Ist-Miete <sup>5</sup>	TEUR	1	136	452	297
Miete bei Vollvermietung <sup>7</sup>	TEUR	1.096	414	454	297
Annualisierte Potenzialmiete (Feri) <sup>8</sup>	TEUR	1.096	414	452	295
Rendite auf Potenzialmiete <sup>9</sup>	%	5,7 % <sup>11</sup>	7,5 %	10,2 %	7,5 %
Feri Rating <sup>10</sup>		A-	A-	B+	B+

Erläuterungen siehe Seite 11





Köln	Köln	Köln	Köln	Köln	Köln
Ebertplatz 1	Gustav-Heinemann-Ufer 54	Hansaring 20	Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83
15.06.2007	01.10.2007	01.11.2007	01.04.2007	31.12.2007	01.05.2008
1960	1989	1975	1953	1957	1962
2002	-	2006	2010	2005	2008
7.520	15.320	4.280	21.190	8.220	16.300
30.06.2011	31.12.2011	31.03.2011	31.12.2011	30.09.2011	30.06.2011
7,0%	6,8%	7,0%	6,7%	7,0%	7,1%
4.150	7.600	2.250	6.050	3.900	9.400
2.678	7.036	2.093	5.581	3.187	7.237
1.351	0	0	0	544	1.302
66	0	0	0	0	0
63	565	146	473	177	878
0	197	10	53	9	88
6,2	2,6	1,9	4,5	4,0	3,0
97%	73%	100%	83%	99%	97%
93%	68%	99%	42%	74%	97%
87%	71%	100%	60%	88%	99%
458	676	312	46	459	917
445	875	320	705	498	933
454	821	327	730	506	945
523	1.158	329	1.212	577	955
552	1.145	318	1.256	592	1.199
7,3%	7,5%	7,4%	5,9%	7,2%	7,4%
B+	B+	B	A-	B	B



		Mainz	Mainz	München	Stuttgart
		Rheinstraße 43–45	Rheinstraße 105–107	Lessingstraße 14	Böblinger Straße / Arminstraße 15
Besitzübergang		01.11.2007	30.09.2007	15.12.2007	01.11.2007
Baujahr		1976	1968	1967	1973
letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	2010	2004
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	2.540	4.070	9.580	4.180
Datum letzte externe Bewertung		31.03.2011	31.03.2011	31.03.2011	30.06.11
Diskontierungszinssatz <sup>1</sup>	%	7,1 %	7,0 %	6,9 %	7,0 %
Vermietbare Fläche (gerundet) <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2.200	3.250	3.350	2.550
Büro	m <sup>2</sup>	1.889	2.414	2.613	1.289
Handel	m <sup>2</sup>	89	0	438	920
Wohnen	m <sup>2</sup>	0	564	0	242
Archiv	m <sup>2</sup>	212	277	292	101
Stellplätze	Anzahl	11	47	38	36
Ø Restlaufzeit der Mietverträge <sup>3</sup>	Jahre	1,0	1,5	4,2	1,5
Vermietungsgrad nach Fläche 2011 <sup>4</sup>	%	64 %	94 %	100 %	94 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2010 <sup>4</sup>	%	89 %	99 %	84 %	95 %
Vermietungsgrad nach Umsatz <sup>5</sup>	%	64 %	93 %	90 %	93 %
Miete 2010 <sup>6</sup>	TEUR	175	290	495	242
Miete 2011 <sup>6</sup>	TEUR	160	296	525	264
Annualisierte Ist-Miete <sup>5</sup>	TEUR	153	280	546	263
Miete bei Vollvermietung <sup>7</sup>	TEUR	239	301	605	281
Annualisierte Potenzialmiete (Feri) <sup>8</sup>	TEUR	255	395	662	329
Rendite auf Potenzialmiete <sup>9</sup>	%	10,0 %	9,7 %	6,9 %	7,9 %
Feri Rating <sup>10</sup>		B	B	B+	B+

Erläuterungen siehe Seite 11



Stuttgart	Stuttgart	Portfolio	Sonstige Immobilien & Immobilienbeteiligung <sup>13, 14</sup>	Summe des Immobilienvermögens
Quartier Büchsenstraße	Tübinger Straße 31/33			
30.06.2007	31.12.2006			
1907–1970	1949			
2010	2000			
40.170	8.390	289.130	3.772	<b>292.902</b>
31.12.2011	30.09.2011	–		
6,6 %	7,0 %	6,8 %		
16.800	4.800	147.400		
11.705	2.731	113.070		
1.408	1.278	19.140		
1.346	220	4.704		
2.347	578	10.463		
125	11	1.150		
6,9	0,6	3,4 <sup>12</sup>		
64 %	92 %	80 % <sup>12</sup>		
27 %	90 %	69 % <sup>12</sup>		
52 %	96 %	72 %		
533	568	10.085		
863	576	12.892		
1.377	576	14.593		
2.642	602	20.253		
2.803	678	21.831		
7,0 %	8,1 %	7,6 %		
A-	B+	B+		

# Finanzinformationen

## > 19 \_\_ Konzernlagebericht

- 19 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 19 \_\_ Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit
- 19 \_\_ Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen
- 21 \_\_ Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie
- 24 \_\_ Überblick über den Geschäftsverlauf
  
- 29 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 29 \_\_ Ertragslage
- 30 \_\_ Finanzlage
- 32 \_\_ Vermögenslage
- 33 \_\_ Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
  
- 33 Corporate Governance und Vergütungsbericht
  
- 39 Abhängigkeitsbericht
  
- 41 Risikobericht
- 41 \_\_ Risiko- und Chancenmanagementsystem
- 42 \_\_ Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 42 \_\_ Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken
- 44 \_\_ Risikobeurteilung
  
- 45 Nachtragsbericht
  
- 45 Prognosebericht
- 45 \_\_ Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien
- 45 \_\_ Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern
- 46 \_\_ Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

## > 47 \_\_ Konzernabschluss

## > 53 \_\_ Konzernanhang

## > 80 \_\_ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## > 81 \_\_ Bestätigungsvermerk

# Konzernlagebericht

der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2011

## 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 (POLIS) fungiert als operative Holding und wird durch zwei Vorstände geführt. Der Sprecher des Vorstandes verantwortet die Bereiche Portfolio- und Asset Management, Property Management, Personal, Recht und Steuern und der Finanzvorstand die Bereiche Controlling, Finanz- und Rechnungswesen, Risikomanagement und Organisation/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 2011 um 3,0 %
  - Anhaltend positive Entwicklung am Arbeitsmarkt mit guten Perspektiven
  - Im Jahr 2011 betrug die Inflationsrate in Deutschland 2,3 %
  - Die Zinsen blieben im kurzfristigen Bereich auf einem niedrigen Niveau von 1,1 % und sanken im 5-Jahres-Bereich von 2,5 % auf 1,7 %
- 

Nach der schnellen Erholung der Weltwirtschaft in 2010 ist die deutsche Wirtschaft auch in 2011 mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,0 % kräftig gewachsen. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Die Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland, hier insbesondere aus dem Bereich des privaten Konsums, und daneben aus Ausrüstungsinvestitionen. Der Außenhandel hatte einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum als die Binnennachfrage, zeigte sich jedoch mit 8,2 % höheren Exporten gegenüber dem Vorjahr weiterhin dynamisch. Im Herbst verfehlten die industrielle Produktion und der Export das durchschnittliche Niveau der Vormonate und zusätzlich verschlechterte sich auch die Stimmung im Dienstleistungssektor etwas.

Die anhaltend günstige Lage am Arbeitsmarkt und das daraus resultierende private Verbraucherverhalten sowie die Baukonjunktur erwiesen sich hingegen als recht robust.

	BIP Wachstum	Inflation	3-Monats- EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
2011	3,00 %	2,30 %	1,13 %	1,74 %	2,38 %
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 %

#### *Branchenspezifische Rahmenbedingungen*

Die Büromärkte wiesen gegenüber dem Vorjahr eine starke Belebung auf. Die erhöhte Nachfrage nach Büroflächen trotz den zunehmend negativen wirtschaftlichen Rahmendaten und folgt der günstigen Entwicklung am Arbeitsmarkt. Aggregiert konnten an den sieben größten Immobilienstandorten ca. 3,4 Mio. m<sup>2</sup> Flächenumsatz erreicht werden. Vor dem Hintergrund eines reduzierten Wachstums des Bruttoinlandsproduktes und der vermutlich zeitversetzten Reaktion am Immobilienmarkt wird ein Rückgang des Umsatzes in 2012 – insbesondere im 2. Halbjahr – wahrscheinlich.

#### **Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland**

##### *Transaktionsvolumen stark gestiegen*

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist nach Maklerberichten von rd. 19 Mrd. EUR in 2010 auf rd. 23 Mrd. EUR in 2011 und damit auf das beste Ergebnis nach den Spitzenjahren 2006/07 gestiegen. Ausschlaggebend waren mit rd. 47 % des Transaktionsvolumens Investitionen in einzelhandelsgenutzte Immobilien, gefolgt von rd. 36 % der Transaktionen bei Büroimmobilien. Vor allem die weiter sinkenden Arbeitslosenzahlen und steigenden Haushaltseinkommen sprechen auch 2012 für den Investitionsstandort Deutschland und machen diesen mit seiner Vielzahl an Handelsstandorten zum größten Handelsmarkt Europas. Die sicherheitsorientierte Anlagestrategie wird sich weiterhin auf Core-Produkte fokussieren. Darüber hinaus dürfte die Tendenz der Banken zur Reduzierung der Risiken in ihren Bilanzen im 2. Halbjahr 2012 zu einem erhöhten Angebot an notleidenden, managementintensiven Immobilien führen.

#### **Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland**

##### *Stabile Entwicklung der Mieten bei standortspezifischen Unterschieden*

Die Spitzenmieten sind 2011 in fünf der sieben größten Immobilienstandorte um 3 % gestiegen. Dabei wies Berlin mit 4,9 % vor Hamburg (4,4 %) und Düsseldorf (4,3 %) den höchsten nominalen Zuwachs auf. Die jeweils erzielten maximalen Mieten über alle sieben Standorte bilden ein Indiz für die Bereitschaft der Mieter, für qualitativ hochwertige und repräsentative Flächen zum Teil deutliche Mietaufschläge in Kauf zu nehmen. Der klare Fokus der Nutzer auf Flächen mit hohen Standards dürfte auch 2012 zu einem weiteren Mietpreiswachstum bei anhaltend positiver Nachfrage nach Flächen in zentralen Lagen führen. Dabei wird der Zuwachs jedoch mit geschätzten rd. 2 % etwas geringer ausfallen als 2011.

### Sinkende Leerstände auf Büroflächenmarkt

Im Jahr 2011 ergab sich an den sieben größten Immobilienstandorten aufgrund der erhöhten Nachfrage bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina eine insgesamt reduzierte Leerstandsquote von unter 10 %. Die höchsten Leerstandsquoten im Büroflächenbestand wiesen Frankfurt mit 14 % und Düsseldorf mit 11 % auf. Der Leerstand sank gegenüber dem Vorjahr am deutlichsten in Stuttgart (-14 %), Düsseldorf (-13 %) und Hamburg (-10 %). Das Volumen an fertiggestellten Flächen reduzierte sich 2011 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 25 %. Dieses Flächenvolumen wurde rechnerisch von der Nachfrage vollständig absorbiert.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Daten der vergangenen Jahre:

Flächenumsatz   Leerstand	Tausend m <sup>2</sup>		%	
	2010	2011	2010	2011
Berlin	1.530   512	1.446   543	9,1	8,5
Hamburg	1.377   503	1.237   540	9,6	8,5
Düsseldorf	1.152   401	999   394	13,0	11,2
Frankfurt a. M.	1.765   470	1.662   424	14,7	13,9
Stuttgart	582   191	500   280	7,1	6,1
München (inkl. Umland)	2.068   584	1.912   887	10,5	9,6
Köln	635   228	604   332	8,6	8,1

Quelle: JLL – Büromarktüberblick Q4 2011

## Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

### Ziele des Unternehmens

Ziel von POLIS ist die nachhaltige 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 einer nachhaltigen Dividendenrendite und im Anstieg des Nettovermögenswertes (Net Asset Value – NAV) niederschlagen 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 an den Anforderungen des Kapitalmarktes orientiert. Die langfristige Schaffung von Werten mit hoher Transparenz ist seither Leitmotiv der Unternehmensführung. 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](http://www.polis.de)) und in der Portfolioübersicht im Geschäftsbericht veröffentlicht.

Unsere fokussierte Strategie haben wir von Beginn an eingehalten:

- **Fokussierung:** Wir konzentrieren uns auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den 20 bedeutendsten deutschen Bürostandorten. Dabei richten wir uns u. a. nach dem »Städte-Ranking« des Research-Unternehmens BulwienGesa AG.
- **»Core« bis »Value Added«:** Wir kaufen sowohl gut vermietete Objekte mit moderner Ausstattung und allenfalls geringfügigem Optimierungspotenzial, die einen gesicherten Cashflow erwirtschaften (»Core«), als auch Immobilien mit Leerstand oder Modernisierungsbedarf, die ein konkretes Wertsteigerungspotenzial aufweisen (»Value Added«). Der Anteil der »Core«-Objekte als Basis für einen laufenden und stabilen Cashflow soll dabei rd. 75 % betragen.
- **Ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil:** Durch eine laufende Evaluierung und Steuerung der Portfoliozusammensetzung zwischen »Core« und »Value Added« und einer Limitierung des Fremdkapitalanteils auf nicht mehr als 60 % der Marktwerte soll die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles sichergestellt werden.
- **Sicherung der Mieterträge durch eine »Multi-Tenant-Strategie«:** Unser Geschäftsmodell ist in erster Linie auf Büroimmobilien mit mehreren Mietern 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 50 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 Immobilien-daten und die Orientierung an den EPRA-Standards sind für uns selbstverständlich und die Basis guter Investor Relations.
- **Nachhaltigkeit:** Das Ziel, umweltschonend, Ressourcen sparend und wirtschaftlich Räume zu schaffen, die die Gesundheit und die Leistungsfähigkeit unserer Mieter und ihrer Mitarbeiter sichern, ist für uns Verpflichtung. Wir versuchen, ökologische Optimierungen bei allen (Bau-) Maßnahmen und (Beschaffungs-) Prozessen zu erreichen.
- **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.
- **Asset Management für Dritte:** Wir beabsichtigen, das Know-how unseres Unternehmens auch Dritten anzubieten, indem wir das Asset Management für Anlageobjekte übernehmen, an denen wir uns zusammen mit einem dritten Investor beteiligen. Dadurch profitiert der Geschäftspartner durch Zugang zu professionellem Asset Management und wir verbessern unser Ergebnis durch zusätzliche Dienstleistungserträge.

### 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 25 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. Ein Auszubildender wird zum Immobilienkaufmann ausgebildet und eine Studentin begleiten wir im Rahmen eines dualen Studiums in der Fachrichtung »Immobilienwirtschaft« zum Abschluss als »Bachelor of Arts«.



## **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 Immobilienbestandes einen hohen Einfluss auf unser Jahresergebnis. Die Konditionen von Neu- und Anschlussvermietungen, von An- und Verkäufen und die Entwicklung der Marktwerte eigener Immobilien 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 einzelnen Standorten unserer Immobilien, die individuellen regionalen Faktoren ausgesetzt sind, wie beispielsweise der demografischen Entwicklung, der regionalen Wirtschaftsentwicklung, der Entwicklung des Dienstleistungssektors, dem Angebot an Büroflächen oder dem Zu- oder Wegzug von Unternehmen.

### *Entwicklung der Mieteinnahmen*

Durch das allgemeine Mietpreisniveau von Büroimmobilien in Deutschland oder aus objekt- oder lagespezifischen Gründen können bei Anschlussvermietungen veränderte Preise pro m<sup>2</sup> 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 Mieterträge.

### *Finanzierungsaufwand und Zinsniveau*

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

## **Wettbewerbsposition**

### *Marktumfeld*

Von den Büromietflächen in Deutschland befinden sich laut einer Studie der BulwienGesa AG 60 % an den 20 bedeutendsten Bürostandorten, auf die wir uns konzentrieren. 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 ist 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 auf ihre Lage, Objektgröße und Flächenqualität fokussierten Segment. Unsere Immobilien befinden sich in guten bis sehr guten Bürolagen, bewegen sich zwischen den für Privatinvestoren und institutionellen Investoren interessanten Größenordnungen und bieten eine hohe Flächenqualität zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. 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 Neuvermietungen von rd. 19.900 m<sup>2</sup> konnte erneut ein sehr gutes Vermietungsergebnis erzielt werden. Die Vermietungsquote stieg auf rd. 80 % und wird mit den bereits abgeschlossenen, jedoch erst 2012 beginnenden Mietverträgen auf 84 % steigen. Ohne das verbleibende Revitalisierungsprojekt »Domstraße« in Hamburg betrug der Vermietungsstand am Jahresende 84 % und wird auf über 87 % steigen.
  - Im Geschäftsjahr 2011 wurden rd. 9,7 Mio. EUR in die Anlageimmobilien investiert. In den Modernisierungsobjekten »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45«, Köln und »Büchsenstraße 26«, Stuttgart wurde bereits ein hoher Vermietungsstand hergestellt und fast alle vermieteten Flächen an die Mieter übergeben.
  - Das Modernisierungsobjekt »Kasernenstraße 1« konnte an einen ausländischen Kapitalanleger zu einem Kaufpreis oberhalb der letzten Bewertung veräußert und dadurch eine erhebliche Wertsteigerung realisiert werden.
  - Eine ausländische Stiftung beteiligte sich mit jeweils 85 % an den drei Anlageobjekten »Ludwig-Erhard-Straße 14« und »Bugenhagenstraße 5« in Hamburg sowie »Rankestraße 5–6« in Berlin und beauftragte POLIS für diese Objekte mit dem Property und Asset Management für zunächst 10 Jahre. Auch bei diesen Objekten wurde eine erhebliche Wertsteigerung realisiert. Darüber hinaus gelang der Einstieg in den neuen Geschäftsbereich »Asset Management für Dritte«.
  - Am neuen Standort Dresden haben wir in bester innenstädtischer Lage am »Altmarkt 10/Kramergasse 2/4« sowie am »Palaisplatz 3« und in der »Könneritzstraße 29–31« drei Anlageobjekte übernommen.
  - Unter anderem durch die zügige und sehr erfolgreiche Vermietung von leer stehenden Mietflächen und die Verlängerung bestehender Mietverträge zu verbesserten Konditionen konnte bei den Dresdener Anlageobjekten ein sehr positives Bewertungsergebnis erzielt werden. Andererseits gab es bei zwei Anlageobjekten in Stuttgart wegen eines auslaufenden Mietvertrages und konkretem Instandhaltungsbedarf negative Marktwertänderungen. Insgesamt ergab sich ein erfreuliches Bewertungsergebnis von 4.497 TEUR.
  - Mit den Fertigstellungen der Modernisierungsprojekte, der weiterhin guten Vermietungsleistung und durch die neuen Anlageobjekte stiegen die Mieterträge 2011 gegenüber dem Vorjahr trotz der Veräußerung von vier voll vermieteten Objekten um 14 % auf 14.886 TEUR und das laufende Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung um 8 % auf 10.329 TEUR.
  - Das Konzernergebnis vor Steuern hat sich mit 3.239 TEUR gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert (Vj. 1.956 TEUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund gestiegener Abgrenzungen für mietfreie Zeiten und reduzierte Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 24 % auf 5.857 TEUR gesunken (Vj. 7.688 TEUR).
  - Das weitere deutliche Absinken des Marktinzinses in Richtung historischer Tiefstände führte zu einem Bewertungsverlust bei Zinssicherungsinstrumenten von -3.692 TEUR.
  - Der Net Asset Value zum 31. Dezember 2011 ist gegenüber dem Vorjahr um 1 % auf 150.109 TEUR und je Aktie von 13,45 EUR auf 13,58 EUR gestiegen.
-

## Entwicklung des Immobiliengeschäftes

### Portfolioveränderungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2011 haben wir den neuen Standort in Dresden mit zunächst drei Anlageobjekten eröffnet. Die Büroimmobilien befinden sich in bester innenstädtischer Lage am »Altmarkt 10/Kramergasse 2/4« sowie am »Palaisplatz 3« und in der »Könneritzstraße 29–31«. Im November haben wir plangemäß das Gebäude Altmarkt 10 übernommen, welches mit dem benachbarten Gebäude Kramergasse durch die gemeinsame Tiefgarage verbunden ist. Daher werden beide Gebäude zusammen als ein Anlageobjekt (»Altmarkt 10/Kramergasse 2/4«) betrachtet und in der Portfolioübersicht ausgewiesen. Der Standort Dresden hat sich durch ein sehr gutes Vermietungsergebnis bewährt. So konnten nicht nur zahlreiche neue Mieter hinzugewonnen, sondern auch eine Reihe von Mietverträgen verlängert und teilweise deutlich verbesserte Konditionen erzielt werden. Unter anderem hat die gute Vermietungsleistung zu einem sehr guten Bewertungsergebnis am Standort Dresden in Höhe von 7.905 TEUR beigetragen.

Bei der Veräußerung des Büro- und Geschäftshauses »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf im August 2011 an einen ausländischen institutionellen Kapitalanleger haben wir einen Kaufpreis oberhalb der aktuellen Bewertung erzielt. Dadurch konnte ein Modernisierungsprojekt erfolgreich abgeschlossen und die angestrebte Wertsteigerung realisiert werden.

Darüber hinaus hat sich eine ausländische Stiftung mit jeweils 85 % an den drei Anlageobjekten »Ludwig-Erhard-Straße 14« und »Bugenhagenstraße 5« in Hamburg sowie der »Rankestraße 5–6« in Berlin beteiligt. Die Veräußerung der betroffenen Anlageobjekte erfolgte zum Marktwert in der Nähe des Bewertungsergebnisses des Vorjahres. Auch insoweit haben wir eine kräftige Wertsteigerung realisiert und es hat sich unsere darauf gerichtete Strategie bestätigt. Mit der anschließenden Beauftragung mit dem Property und Asset Management über 10 Jahre hat POLIS den Einstieg in das neue Geschäftsfeld »Asset Management für Dritte« erfolgreich umgesetzt.

### Modernisierungen

- Köln, Konrad-Adenauer-Ufer: *weiterhin deutliche Erhöhung des Vermietungsstandes*

Mit der Vermietung von weiteren zweieinhalb Etagen sowie einer Flächenerweiterung des Hauptmieters um eine Mieteinheit konnte der Vermietungsstand im Jahr 2011 deutlich erhöht werden. Nahezu alle neu vermieteten Flächen sind von den Mietern bezogen, eine Mieteinheit wird planmäßig im 2. Quartal 2012 an den Nutzer übergeben. Lediglich eine Mieteinheit im Erdgeschoss steht noch zur Vermietung an. Die Bewertung durch Feri Euro RatingServices AG (Feri) hat bei diesem Objekt zu einem Bewertungszuwachs von 615 TEUR geführt.

- Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: *deutlich erhöhte Attraktivität und 62 % Vermietung erreicht*

Die umfassende Revitalisierung des Gebäudes »Büchsenstraße 26« konnte weitgehend abgeschlossen und die inzwischen vermieteten Büroflächen an die Mieter übergeben werden. Auch bei diesem Objekt legen wir besonderen Wert auf Nachhaltigkeit. Das Gebäude »Büchsenstraße 26« wurde von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat in Silber ausgezeichnet. Das Quartier liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, was zu einer Aufwertung des Umfeldes beitragen wird. Insbesondere wird die geplante Verlängerung der Fußgängerzone entlang unserer Gebäude den Standort beleben. Im Jahr 2011 konnte die letzte Einzelhandelsfläche vermietet werden. Zum Jahresende konnte ein Mieter für die restlichen Büroflächen gefunden und eine entsprechende Absichtserklärung zum Abschluss eines Mietvertrages (Letter of Intent) unterzeichnet werden.

Die Gebäude »Heustraße 1«, »Kienestraße 33« und »Hospitalstraße 8« sind voll vermietet. Das Modernisierungsprojekt »Büchsenstraße 28« ist im Grundausbau fertiggestellt. Es finden derzeit Erfolg versprechende Gespräche mit Mietinteressenten statt und wir gehen von einer baldigen Vermietung aus.

Leider hat sich herausgestellt, dass in Teilbereichen des Untergeschosses eine Betonsanierung und diverse Brandschutzmaßnahmen erforderlich werden. Unter anderem im Hinblick auf diese Instandhaltungsmaßnahmen hat sich für das »Quartier Büchsenstraße« eine Wertminderung von 2.506 TEUR ergeben.

▪ *Stuttgart, Tübinger Straße 31 und 33: Büromieter verlässt das Gebäude*

In dem Anlageobjekt »Tübinger Straße 31 und 33« in Stuttgart hat der alleinige Büromieter, der rd. 61 % der Mietflächen angemietet hatte, zum 29. Februar 2012 gekündigt und verlässt das Gebäude. Da es bereits Mietinteressenten für alle Büroflächen gibt, sind wir zuversichtlich, zügig einen oder mehrere Nachfolgemietler zu finden. Dennoch ergab sich aus dem bevorstehenden Auszug des Mieters wegen der zu erwartenden Leerstands-, Modernisierungs- und Vermietungskosten sowie des Mietausfalls ein Bewertungsverlust in Höhe von 857 TEUR.

▪ *Hamburg, Domstraße: Modernisierungsplanung weiterentwickelt*

Für das Revitalisierungsprojekt »Domstraße 10« liegt eine baurechtlich genehmigte Umbau- und Modernisierungsplanung vor. Das nähere Umfeld des Anlageobjektes zwischen Rathausmarkt und Zugang zur Speicherstadt und Hafencity hat sich in den letzten Jahren durch zahlreiche Bauprojekte deutlich verbessert. Im vergangenen Jahr haben wir die Chancen für die Durchführung des Modernisierungsprojektes in Zusammenarbeit mit dem Investitionsausschuss des Aufsichtsrates näher untersucht. Die Entscheidung über das weitere Verfahren mit dem Projekt und eventuelle Handlungsalternativen dürften in Kürze fallen. Aufgrund der geschätzten Baukosten ergibt sich zum 31. Dezember 2011 ein um 562 TEUR verringerter Objektwert.

*Vermietungsgrad deutlich erhöht*

Durch die Fertigstellungen der Modernisierungsprojekte und ein aktives Vermietungsmanagement ist es uns gelungen, mit 19.900 m<sup>2</sup> ein sehr gutes Neuvermietungsergebnis zu erzielen. Zusammen mit dem Letter of Intent für die restlichen Mietflächen des Modernisierungsobjektes »Büchsenstraße 26« in Stuttgart konnten wir das Rekordergebnis des Vorjahres (21.200 m<sup>2</sup>) sogar übertreffen. Dadurch hat sich der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. Dezember 2011 gegenüber dem Vorjahresstand (Like-for-Like) von 73 % auf 80 % erhöht und wird bei sonst unveränderten Mietverhältnissen nach der Übergabe aller neu vermieteten Flächen 2012 auf 84 % steigen. Ohne das verbleibende Revitalisierungsprojekt »Domstraße« in Hamburg betrug der Vermietungsstand am Jahresende 84 % und wird durch die bereits abgeschlossenen Mietverträge auf über 87 % steigen. Da jetzt alle Mietflächen in den Modernisierungsobjekten, mit Ausnahme der Domstraße in Hamburg, zumindest im Grundausbau fertiggestellt sind, rechnen wir weiter mit einer zügigen Vermietung der restlichen Leerstandsflächen. Bei den Immobilien, die seit dem 1. Januar 2010 durchgehend im Bestand sind (»Like-for-Like«), und ohne Berücksichtigung der Revitalisierungsobjekte »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45« in Köln, »Büchsenstraße 26 und 28« in Stuttgart sowie »Domstraße 10« in Hamburg ist der Vermietungsgrad von 85 % zum 31. Dezember 2010 auf 91 % zum 31. Dezember 2011 gestiegen.

Neben dem guten Ergebnis der Neuvermietung konnten die Mietverträge über rd. 10.700 m<sup>2</sup> Mietfläche zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängert werden. Damit ist es uns gelungen, insgesamt rd. 30.600 m<sup>2</sup> mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvertragsvolumen von rd. 23.870 TEUR bei einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 5,3 Jahren und einer effektiven Miete von 11,87 EUR pro m<sup>2</sup> neu zu vermieten oder bestehende Mietverträge zu verlängern. Die größte Neuvermietung des Jahres über rd. 1.400 m<sup>2</sup> Bürofläche gelang im »Gustav-Heinemann-Ufer 54« in Köln. Die wirtschaftlich bedeutendste Vertragsverlängerung mit rd. 2.700 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche und deutlicher Anhebung der Konditionen gelang im Objekt »Kramergasse 2/4« in Dresden. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 3,4 Jahre bei einer Durchschnittsmiete im Portfolio von rd. 11,20 EUR pro m<sup>2</sup> über alle Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnungen, Archiv).

	Mietfläche zum 31.12.2010 m <sup>2</sup>	Vermie- tungsgrad per 31.12.2010 %	Mietfläche zum 31.12.2011 m <sup>2</sup>	Vermie- tungsgrad per 31.12.2011 %
Berlin	16.300	91 %	8.650	99 %
Dortmund	2.900	99 %	2.900	90 %
Dresden	-	-	33.350	76 %
Düsseldorf	20.200	81 %	15.400	80 %
Duisburg	1.700	80 %	1.700	89 %
Frankfurt a. M.	3.500	100 %	3.450	100 %
Hamburg*	16.900	44 %	9.400	30 %
Hannover	6.200	100 %	6.200	100 %
Köln	33.300	77 %	33.400	90 %
Mainz	5.500	95 %	5.450	82 %
München	3.400	84 %	3.350	100 %
Stuttgart	24.200	46 %	24.150	73 %
	<b>134.100</b>	<b>73 %</b>	<b>147.400</b>	<b>80 %</b>

Auf Basis des Portfoliobestandes des jeweiligen Stichtages

\*Vermietungsgrad gemessen an vertraglich vermieteter Fläche

### Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den A-Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen seit 2008 wie folgt:

TEUR	2008	2009	2010	2011
Luisenstraße 46	588	594	639	646
Potsdamer Straße 58	856	802	764	870
<b>Berlin</b>	<b>1.444</b>	<b>1.396</b>	<b>1.403</b>	<b>1.515</b>
Berliner Allee 42	237	286	304	338
Berliner Allee 44	553	138	113	149
Berliner Allee 48	308	255	319	307
Immermannstraße 11	170	207	214	176
Steinstraße 27	523	526	573	522
<b>Düsseldorf</b>	<b>1.791</b>	<b>1.412</b>	<b>1.523</b>	<b>1.491</b>
Gutleutstraße 26	750	750	762	762
<b>Frankfurt a. M.</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>762</b>	<b>762</b>
Domstraße 10/Schauenburger Straße 15 & 21	305	140	24	19
Steinstraße 12-14	47	366	186	81
<b>Hamburg</b>	<b>352</b>	<b>506</b>	<b>210</b>	<b>100</b>
Ebertplatz 1	487	482	458	445
Gustav-Heinemann-Ufer 54	620	444	676	875
Hansaring 20	227	305	312	320
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	0	0	46	705
Neumarkt 49	488	481	459	498
Weyerstraße 79-83	478	872	917	933
<b>Köln</b>	<b>2.300</b>	<b>2.583</b>	<b>2.868</b>	<b>3.776</b>
Lessingstraße 14	459	461	495	525
<b>München</b>	<b>459</b>	<b>461</b>	<b>495</b>	<b>525</b>
Böblinger Straße 8	241	245	242	264
Tübinger Straße 31 & 33	555	561	568	576
Quartier Büchsenstraße	1.899	1.290	533	863
<b>Stuttgart</b>	<b>2.695</b>	<b>2.095</b>	<b>1.343</b>	<b>1.703</b>
<b>Summe »A-Städte«</b>	<b>9.791</b>	<b>9.203</b>	<b>8.604</b>	<b>9.873</b>
Sonstige Objekte	1.860	1.810	1.540	3.019
2008-2011 veräußerte Objekte	3.342	2.890	2.909	1.994
<b>Summe</b>	<b>14.993</b>	<b>13.904</b>	<b>13.053</b>	<b>14.886</b>

## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Mit der Fertigstellung der Modernisierungsprojekte, den guten Vermietungsergebnissen der beiden vergangenen Jahre und der Übernahme der neuen Anlageobjekte stiegen die Mieterträge trotz der realisierten Verkäufe von vier voll vermieteten Anlageobjekten deutlich und werden noch weiter steigen, sobald alle vermieteten Flächen in 2012 bezogen sind. Die hohen und zahlreichen Investitionen haben die Qualität des Portfolios weiter gesteigert, zu dem positiven Vermietungsergebnis beigetragen und wurden über die getätigten Investitionen hinaus durch das gute Bewertungsergebnis bestätigt. Durch den Verkauf der »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf und die Beteiligung eines ausländischen Investors an drei Anlageobjekten haben wir in erheblichem Umfang Wertsteigerungen realisiert. Darüber hinaus haben wir durch den Abschluss eines 10-jährigen Asset-Management-Vertrages erfolgreich den Einstieg in den neuen Geschäftsbereich »Asset Management für Dritte« geschafft. Der Erwerb der neuen Anlageobjekte in Dresden hat durch das gute Vermietungsergebnis positive Marktwertänderungen in erheblichem Umfang generiert. Andererseits haben die Kündigung eines Mietvertrages und konkreter Instandhaltungsbedarf bei einem Anlageobjekt negative Bewertungsänderungen ergeben und es sind aufgrund der weiter gesunkenen Marktzinsen nicht liquiditätswirksame Verluste aus Zinssicherungsinstrumenten aufgetreten.

Insgesamt hat sich die Ertragslage deutlich verbessert und es wurde in 2011 eine gute Ausgangsposition für einen weiteren Anstieg der wesentlichen Ertragskennziffern in 2012 geschaffen.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

---

- Mieterträge gegenüber dem Vorjahr gestiegen, Bewertungen leicht positiv und Zugang von Anlageobjekten
- 

Die **Mieterträge** sind aufgrund des erfolgreichen Vermietungsergebnisses auf 14.886 TEUR gestiegen (Vj. 13.053 TEUR) und liegen damit um 1.833 TEUR über dem Vorjahresniveau.

Nach Abzug von Instandhaltungsaufwand und Immobilienbewirtschaftungsaufwand ist das **Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung** um rd. 8 % auf 10.329 TEUR (Vj. 9.578 TEUR) gestiegen.

Die **Bewertung der Anlageimmobilien** ergab im Saldo eine moderate Aufwertung für das Gesamtportfolio von 4.497 TEUR. Die Marktwertänderung resultiert im Wesentlichen aus den Bewertungen der Dresdener Objekte »Altmarkt 10/Kramergasse 2/4« (5.407 TEUR) und »Könneritzstraße 29–31« (2.944 TEUR) sowie dem Modernisierungsobjekt »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45« in Köln (615 TEUR), den Stuttgarter Objekten im »Quartier Büchsenstraße« (-2.506 TEUR) und »Tübinger Straße 31–33« (-857 TEUR) sowie der »Domstraße 10« in Hamburg (-562 TEUR). Das Ergebnis beinhaltet sowohl Effekte aus allgemeinen Marktänderungen als auch die Ergebnisse aus Modernisierungsmaßnahmen.

Der **Verwaltungsaufwand** belief sich 2011 auf 3.475 TEUR und liegt damit mit 10 % über dem Niveau des Vorjahres (3.166 TEUR). Eine detaillierte Aufstellung ist im Anhang unter 4.8 »Verwaltungsaufwand« enthalten.

Der **Zinsaufwand** stieg aufgrund der im Verlauf des Geschäftsjahres 2011 gegenüber 2010 höheren Inanspruchnahme von Krediten um 17 % im Vergleich zum Vorjahreswert auf 5.548 TEUR (Vj. 4.724 TEUR). Das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis aus Zinsderivaten blieb aufgrund der Verlängerung bestehender und dem Abschluss neuer Sicherungsinstrumente sowie im Jahresverlauf weiter stark gesunkener Marktzinsen mit -3.692 TEUR deutlich negativ. Das Finanzergebnis im Geschäftsjahr 2011 hat sich daraus folgend um 3.692 TEUR oder rd. 68 % gegenüber dem Vorjahr verschlechtert und lag bei

-9.146 TEUR (Vj. -5.454 TEUR). Neben den im Ergebnis erfassten Bewertungsverlusten wurden negative Marktwerte von Zinsswaps, die Bestandteile effektiver Hedges sind (1.457 TEUR), abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern (231 TEUR) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung ist durch den Abschluss weiterer Zins-sicherungsgeschäfte auf 3,9 % (Vj. 3,4 %) gestiegen.

Der Konzernabschluss weist einen gegenüber dem Vorjahr um 66 % gestiegenen **Konzernüberschuss** von 2.563 TEUR (Vj. 1.547 TEUR) aus. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien, einem positiven Saldo aus der Neubewertung von Anlageimmobilien und derivativen Finanzinstrumenten bei ebenfalls gestiegenen Zinsaufwendungen. Die operative Kennzahl **Funds from Operations<sup>1</sup>** fiel obgleich des gestiegenen Ergebnisses aus Immobilienbewirtschaftung aufgrund ebenfalls gestiegener Zinsaufwendungen und der angefallenen Ertragsteuern auf 1.221 TEUR (Vj. 1.988 TEUR). Die operativen Zahlen, wie **Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand** mit einem deutlichen Anstieg und einem gesunkenen **Immobilienbewirtschaftungsaufwand** aufgrund der Neuvermietungserfolge sowie einem gestiegenen **Verwaltungsaufwand**, entwickelten sich im Saldo planmäßig. Die Bewertungsergebnisse der Immobilien und der Zinsderivate fielen mit insgesamt 805 TEUR positiv aus.

## Finanzlage

### Cashflows

TEUR	2011	2010	%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.857	7.688	-24 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.157	-19.848	-116 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.014	15.842	-182 %
Bankguthaben am Ende der Periode	1.626	5.626	-71 %

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fiel trotz des höheren Ergebnisses aus Immobilienbewirtschaftung im Wesentlichen durch den Anstieg der Abgrenzungen für mietfreie Zeiten, erhöhte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie höhere Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen auf 5.857 TEUR gegenüber 7.688 TEUR im Vorjahr. Aufgrund der Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien ergab sich, trotz der Auszahlungen für Modernisierungs- und Ankaufsinvestitionen für den Erwerb der Objekte in Dresden, ein positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beruht im Wesentlichen auf Kreditrückzahlungen des Geschäftsjahres und ist daher negativ.

### Hohe Eigenkapitalquote – niedrige Loan-to-Value-Ratio

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von rd. 49 % weiterhin solide finanziert und verfügt über ausreichend Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen. Gegenwärtig bestehen Kreditlinien von rd. 14,4 Mio. EUR.

<sup>1</sup> Jahresergebnis bereinigt um Ergebnis aus der Neubewertung und Verkauf von Immobilien, Bewertungsergebnisse der Finanzderivate und latente Steuern

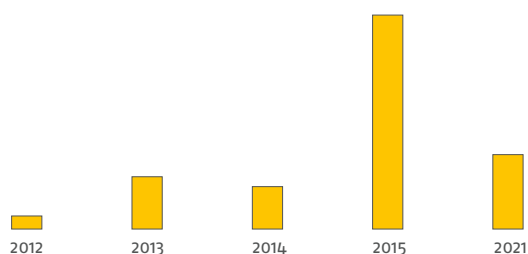


Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien, inkl. geleisteter Anzahlungen auf Anlageimmobilien) ist aufgrund der verringerten Kreditaufnahme auf rd. 47 % zum 31. Dezember 2011 gesunken und für ein Unternehmen unserer Risikostruktur konservativ. Die strategische Zielmarke von 60 % könnte 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.

#### Kreditvolumen nach Fälligkeiten

in TEUR, Anteil in %

4.573 <sup>1</sup>	17.883	14.530	72.747	25.387
3 %	13 %	11 %	54 %	19 %



<sup>1</sup> Kreditvolumen in 2012 inkl. Zinsen von 92 TEUR

#### Risikoarme Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen betrug zum 31. Dezember 2011 4,8 Jahre. Im Jahr 2012 wird zum 31. Mai ein Bankdarlehen über insgesamt 4.481 TEUR fällig (Vj. 32.485 TEUR), dessen Verlängerung allerdings bereits über bestehende Kreditlinien gesichert ist. Insgesamt stehen POLIS bereits gesicherte Kreditlinien von ca. 14,4 Mio. EUR zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2011 waren aufgrund der durch Verkäufe zurückgeführten Darlehen vorübergehend alle variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Der gewichtete Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten (einschließlich Zinssicherungsmaßnahmen) betrug 3,9 % zum 31. Dezember 2011 gegenüber 3,4 % zum 31. Dezember 2010.

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/Interest-Service-Coverage-Ratio von 1,40 bis 1,49) vor. In zwei Kreditportfolien wurde aufgrund von modernisierungsbedingtem Leerstand der Debt-Service-Coverage Ratio (DSCR) während des Geschäftsjahres vorübergehend unterschritten. Diese Unterschreitung wurde jedoch durch die Einbringung zusätzlicher Sicherheiten geheilt. Die regelmäßige Überprüfung der Covenants zum 31. Dezember 2011 durch die Banken zeigt aufgrund des zwischenzeitlich reduzierten Leerstandes in den Portfolien, dass alle Kreditaufgaben wieder eingehalten werden. Aus heutiger Sicht werden auch 2012 alle durch die Banken geforderten Finanzkennzahlen eingehalten.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2011 aufgrund der bereits in 2010 geleisteten Anzahlungen auf Anlageimmobilien für den Erwerb in Dresden und der umgesetzten Immobilienverkäufe auf rd. 302 Mio. EUR reduziert (Vj. rd. 317 Mio. EUR). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus 33 Anlageimmobilien und stellen entsprechend dem Geschäftsmodell rd. 96 % der Bilanzsumme dar.

TEUR	2011	2010
Langfristiges Vermögen	294.452	307.073
Kurzfristiges Vermögen	7.614	10.245
Eigenkapital	149.330	147.989
Bilanzsumme	302.066	317.318
Eigenkapitalquote	49 %	47 %
Loan-to-value-Ratio	47 %	51 %

### Investitionen in Anlageimmobilien

Die Investitionen von rd. 9,7 Mio. EUR in die einzelnen Immobilien sowie rd. 40 Mio. EUR für den Ankauf der Immobilien in Dresden sind detailliert im Anhang unter 3.1. »Anlageimmobilien« aufgeführt.

### Bewertung der Immobilien

Für das Geschäftsjahr 2011 wurde Feri beauftragt, quartalsweise für jeweils ein Viertel des Portfolios die Marktwerte zu ermitteln und diese in Gutachten zu dokumentieren. Zum Stichtag 31. Dezember 2011 wurden 11 Anlageimmobilien des Immobilienportfolios der POLIS durch Feri bewertet. Damit wird der Marktwert jeder Immobilie einmal pro Jahr durch einen externen unabhängigen Wertgutachter festgestellt. Zum jeweiligen Quartalsende werden die nicht durch Feri bewerteten Immobilien einer internen Bewertung unterzogen. Liegen jedoch grundlegende Veränderungen an einem Objekt vor, wird dieses im folgenden Quartal extern bewertet. 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 2011 insgesamt 289.130 TEUR (Vj. 287.510 TEUR). Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang. Das Feri Rating wird in der Portfolioübersicht im Internet ([www.polis.de](http://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	289.130
Buchwerte der Beteiligungen	3.772
Sonstige Aktiva abzgl. sonstiger Passiva	-7.673
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-135.120
<b>Net Asset Value</b>	<b>150.109</b>
Latente Steuern	-779
<b>Net Net Asset Value</b>	<b>149.330</b>

Bei den vorhandenen 11.051.000 Aktien errechnete sich zum 31. Dezember 2011 ein Net Asset Value je Aktie von 13,58 EUR (Vj. 13,45 EUR). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, errechnet sich der sog. Net Net Asset Value (NNAV). Dieser betrug zum 31. Dezember 2011 13,51 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 Cashflows 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. 49 % (Loan-to-Value-Ratio von rd. 47 %) und die Verfügbarkeit von offenen Kreditlinien führen zu einer komfortablen Finanzsituation, um etwaige 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 Kodexes

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 Kodexes, der im Jahr 2002 erlassen und zuletzt am 26. Mai 2010 erweitert wurde. Wir betrachten Corporate Governance als verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Führung und Kontrolle. Wir verpflichten uns zu ethischem, transparentem und verantwortungsvollem Handeln gegenüber Aktionären, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit.

### **Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG**

POLIS entsprach 2011 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Im März 2012 haben Vorstand und Aufsichtsrat die nachfolgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates ist ebenso wie die Erklärungen der Vorjahre auf der Internetseite der POLIS ([www.polis.de](http://www.polis.de)) veröffentlicht.

### **Aktionäre und Hauptversammlung**

Die Aktionäre der POLIS Immobilien AG üben ihre Rechte 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 benannten 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.

### **Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

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

### **Zusammensetzung des Aufsichtsrates**

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 Aufsichtsrates endet mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2013. Die Amtsperioden sind identisch. Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes 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. Ehemalige Vorstandsmitglieder der POLIS Immobilien AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten. Dem Gremium gehört nach Einschätzung des Aufsichtsrates eine ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder an, die in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen, die einen Interessenkonflikt begründen kann.

Der Aufsichtsrat bestimmt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstandes und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzuberufen. 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 Aufsichtsrates 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 Interessenkonflikte auf, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen waren.

### **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

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 Aufsichtsrates vor.

Dem Investitionsausschuss gehören die Herren Klaus R. Müller (Vorsitzender), Ralf Schmechel und Benn Stein an. Der Investitionsausschuss befasst sich mit Investitionen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, und bereitet dessen Entscheidungen vor.

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. Die Erstellung des Jahresabschlusses der POLIS Immobilien AG erfolgt nach deutschem Handelsrecht (HGB). Jahres- und Konzernabschluss werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer sowie vom Aufsichtsrat geprüft.

Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG sowie der Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG wurden von dem durch die Hauptversammlung 2011 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 2011 keinen Anlass.

### **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-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 kontrolliert. 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 und Finanzkalender**

Die POLIS Immobilien AG informiert die Teilnehmer am Kapitalmarkt und die interessierte Öffentlichkeit unverzüglich, regelmäßig und zeitgleich über die wirtschaftliche Lage des Konzerns und neue Tatsachen. Der Geschäftsbericht, der Halbjahresfinanzbericht sowie die Zwischenberichte zu den Quartalen werden innerhalb der 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](http://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.

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.

### **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, Revitalisierungen und bei dem Betrieb der Gebäude ökologische Standards einzuhalten. Bei den beiden letzten umfassenden Revitalisierungen wird eine Zertifizierung dieser Nachhaltigkeitsbemühungen durch die DGNB, deren Gründungsmitglied die POLIS Immobilien AG ist, angestrebt.

## **Vergütungsbericht**

### *Vergütungssystem des Vorstandes*

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich aus einem Fixum und einer leistungsabhängigen Tantieme zusammen.

**Feste Vergütung:** Neben einer festen Tätigkeitsvergütung, die in monatlichen Raten zahlbar ist, erhalten die Vorstandsmitglieder Neben- und Sachleistungen in Form von Dienstwagen.

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

Außerdem besteht die Möglichkeit, im Rahmen des von der Hauptversammlung vom 4. Juli 2008 beschlossenen Aktienoptionsprogrammes Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstandes auszugeben. Im Jahr 2008 wurden an die damals amtierenden Mitglieder des Vorstandes Aktienoptionen ausgegeben.

**Vergütung bei Ausscheiden:** Für den Fall einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ist ein Abfindungscap von zwei Jahresvergütungen, maximal eine Vergütung der Restlaufzeit des Dienstvertrages, vereinbart. Für den Fall einer Übernahme der Gesellschaft sehen die Dienstverträge mit den Vorständen der POLIS keine besonderen Regelungen vor. Eine Alters- oder Hinterbliebenenversorgung wird nicht gewährt.

Rüdiger Freiherr von Maltzahn, der interimistisch vom 1. Februar 2011 bis zum 30. September 2011 zum Finanzvorstand bestellt war, erhielt für seine Tätigkeit ausschließlich eine Festvergütung.

### Individualisierte Offenlegung der Vorstandsvergütung

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im Geschäftsjahr 2011 folgende Vergütung:

TEUR	2011				2010			
	fest	Wert der Sachbezüge	variabel	gesamt	fest	Wert der Sachbezüge	variabel	gesamt
Dr. Alan Cadmus	200	13	70	283	200	14	50	264
Peter E. Muth <sup>1</sup>	40	2	0	42	-	-	-	-
Rüdiger Freiherr von Maltzahn <sup>2</sup>	149	0	0	149	-	-	-	-
Dr. Matthias von Bodecker <sup>3</sup>	13	2	0	15	150	11	0	161
<b>Summe</b>	<b>402</b>	<b>17</b>	<b>70</b>	<b>489</b>	<b>350</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>425</b>

1) seit 01.10.2011, 2) vom 01.02.2011–30.09.2011, 3) bis 31.01.2011

### Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 21 der Satzung geregelt. Neben einer festen Vergütung, die auch Vorsitz und Mitgliedschaft in Ausschüssen berücksichtigt, ist auch eine variable dividendenabhängige Vergütung vorgesehen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für das Geschäftsjahr 2011 die nachstehend aufgeführten Vergütungen nebst Auslagenersatz:

Keines der Mitglieder des Aufsichtsrates hat im Jahr 2011 Vergütungen oder Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten.

TEUR	2011				
	Grundvergütung	Ausschusstätigkeit	Variable Vergütung	Auslagenersatz	gesamt
Carl-Matthias von der Recke	20	2	0	2	24
Klaus R. Müller	15	3	0	1	19
Arnoldus Brouns	10	1	0	0	11
Wolfgang Herr	10	0	0	1	11
Ralf Schmechel	10	1	0	2	13
Benn Stein	10	1	0	1	12
<b>Summe</b>	<b>75</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>90</b>



## Aktienoptionsprogramm

Das von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 4. Juli 2008 beschlossene Aktienoptionsprogramm ist ausführlich im Anhang unter 2.4.11 auf S. 58 dargestellt.

## Directors' Dealings

### *Directors' Dealings und Aktienbesitz von Organmitgliedern*

Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der POLIS oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied und ihm nahe stehende Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Transaktionen 5.000 EUR erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine mitteilungspflichtigen Transaktionen gemeldet.

Nach Kenntnis der Gesellschaft halten folgende Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat Aktien und Optionen auf POLIS-Aktien wie folgt:

31.12.2011	Anzahl Aktien <sup>1</sup>	Anzahl Aktienoptionen
Dr. Alan Cadmus	32.500	11.000
Birgit Cadmus	16.500	

<sup>1</sup> Angaben lt. Mitteilung an die Gesellschaft

## 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 2011 bis zum 31. Dezember 2011 erstellt.

Rechtsgeschäfte mit der Mann Immobilien-Verwaltung AG wurden im Geschäftsjahr 2011 nicht vorgenommen. Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen wurden nur mit den Tochtergesellschaften der POLIS Immobilien AG vorgenommen.

Die Schlusserklärung des Vorstandes lautet: »Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren. Weder im Interesse noch auf Veranlassung der herrschenden Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens wurden Maßnahmen zum Nachteil der Gesellschaft durchgeführt oder unterlassen.«

## 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 Aufsichtsrates 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 2011

- Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe: 53,2 %
- Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin: 20,2 %

b) Indirekte Beteiligungen per 31. Dezember 2011

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 Vorstandes

Die Mitglieder des Vorstandes 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

POLIS orientiert sich bei der Ausgestaltung des Risikomanagementsystems grundsätzlich am COSO-Standard<sup>1</sup>. 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. Eintretene 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 Vorstandes in das interne Überwachungssystem eingebunden.

### *Risikostrategie*

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

## Unternehmensinternes Steuerungssystem

### *Steuerungssystem*

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

Das Steuerungssystem stellt einen integrierten Prozess zwischen Asset- und Portfoliomanagement einerseits und dem Bereich Finanzen und Controlling andererseits dar. In regelmäßigen Abständen stellt das Management die prognostizierten Wertansätze im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleiches den tatsächlich erzielten Ergebnissen gegenüber. Abweichungen führen zur Erarbeitung von Handlungsalternativen, die im Rahmen des Vermietungsgeschäftes oder der Portfoliooptimierung umgesetzt werden.

<sup>1</sup> Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

### *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).

## **Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess gemäß § 289 Abs. 5 HGB**

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.

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 Vorgängen 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 gewährleisteten 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.

## **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 6.4. Die Zinsrisiken sollen konzernweit in Höhe von 50 bis 70 % der Kreditvolumina durch Zinssicherungsinstrumente gegen Zinsänderungsrisiken gesichert werden. Aufgrund neuer und verlängerter Zinssicherungsgeschäfte sowie nicht vollständiger Ausnutzung bestehender Kreditlinien wurde diese Bandbreite zwischenzeitlich überschritten und soll im Zuge der geplanten Investitionen wieder erreicht werden.

Der Zugang zu Fremdkapital war selbst für gut kapitalisierte Unternehmen im Jahr 2011 nur mit gestiegenen Risikoaufschlägen möglich. POLIS war auch in dieser Marktverfassung konzeptionell durch die Strategie eines dauerhaft niedrigen Verschuldungsgrades von max. 60 % gut positioniert.

Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 49 % und verfügbaren, nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien von ca. 14 Mio. EUR treten bei im 1. Halbjahr 2012 fälligen Krediten von ca. 4 Mio. EUR keine Finanzierungssengpässe auf.

Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt Service Coverage Ratios von 110 bis 120 %, Interest-Service Coverage-Ratios von 140 bis 149 % und Loan-to-Value-Ratios von 65 bis 80 %. Angesichts des geringen Verschuldungsgrades und der infolge der Baumaßnahmen zu erwartenden Verbesserung der Objekte sehen wir auch in der Zukunft keine Probleme bei der Finanzierung. Eine Szenario-Berechnung der Covenants unter Berücksichtigung von um 10 % reduzierter Nettokaltmiete ergab keine Unterschreitung der von den Banken geforderten Covenants. Für eine detaillierte Darstellung unserer Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur und Zinsbindung) verweisen wir auf den Konzernanhang, Bankverbindlichkeiten, Punkt 3.9 und 6.4.

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

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

## **Leistungswirtschaftliche Risiken**

### *(i) 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 2012 wird aufgrund der prognostizierten Rahmendaten von einer konsolidierten Nachfrage nach Büromietflächen geprägt sein. Wir gehen davon aus, dass das homogene und gute Portfolio der POLIS keinen gravierenden Bewertungsrisiken ausgesetzt ist.

### *(ii) Vermietungsrisiko*

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2011 einen durchschnittlichen Leerstand von 20 % auf. Die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge haben im Durchschnitt eine mittlere Laufzeit, so dass regelmäßig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2012 stehen rd. 22.800 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Vermietung an, davon ca. 7.400 m<sup>2</sup> in den in 2011 erworbenen Objekten in Dresden, und ein größerer Anteil aus den Modernisierungsobjekten, die seit kurzem fertiggestellt sind (z. B. »Quartier Büchsenstraße«). Die Mieteinnahmen der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Auf die wichtigsten zehn Mieter entfallen rd. 28 % der Mieteinnahmen.

### *(iii) 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 2012 werden wir ca. 11 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.

### *(iv) 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 Geschäftes hat sich POLIS in erforderlichem Umfang versichert. Die Immobilien sind gegen Sachschäden, inklusive Mietverlust, versichert. Die erforderlichen Haftpflichtdeckungen sind vorhanden.

## **Risikobeurteilung**

Das Eintreten der zuvor dargestellten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und das Ergebnis der POLIS haben. Der Vorstand der POLIS analysiert diese Risiken laufend. Die Strategie der Risikodiversifizierung durch Investitionen in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen wird durch das Portfoliomanagement 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 2012 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 Vorstandes 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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2011 bis zum Redaktionsschluss dieses Lageberichtes sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu berichten wären.

## Prognosebericht

### **Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Märkte für Büroimmobilien**

Die Büromärkte haben 2011 eine hohe Umsatzdynamik mit einer deutlichen Belegung gegenüber dem Vorjahr aufgewiesen. In den sieben größten Bürovermietungsmärkten wurde ein aggregierter Flächenumsatz von 3,4 Mio. m<sup>2</sup> registriert, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 18 % bedeutet. Durch eine gleichzeitig geringere Neubautätigkeit in 2011 haben sich die Leerstände am Büromarkt reduziert.

Aufgrund der erwarteten, geringeren Wachstumsrate des BIPs in Deutschland und der in der Regel zeitversetzten Reaktion der Immobilienmärkte auf wirtschaftliche Effekte ist 2012 von einem Rückgang des Umsatzes auszugehen. Mit einer verstärkten Neubautätigkeit dürfte aufgrund der weiterhin restriktiven Kreditvergabe der Banken kurzfristig nicht zu rechnen sein. Im Ergebnis sollten die Vermietungsstände im Zuge der weiteren konjunkturellen Entwicklung im Jahre 2012 stabil bleiben.

### **Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern**

POLIS hat im Geschäftsjahr 2011 durch eine gute Vermietungsleistung die Grundlage für eine weitere Verbesserung der wesentlichen Ertragskennziffern in 2012 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-Leistungs-Verhältnis 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-Geschäftes ab. Durch unser erfahrenes Asset-Management-Team können wir aus eigener Kraft attraktive Akquisitionen erkennen und die Wertschöpfungspotenziale durch Optimierung und/oder Vermietung heben. Dies versetzt uns gerade in schwierigen Zeiten in die Lage, Chancen im eigenen Immobilienbestand konsequent zu nutzen.

## Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2012 wird, verglichen zu 2011, operativ deutlich positiver verlaufen. Bis zum Jahresende 2012 wollen wir einen Vermietungsstand von 89 % aller Mietflächen erreichen. Wir wollen 2012 eine weitere Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung und damit die Grundlage für ein weiteres deutliches Wachstum in 2013 schaffen. Die Kennzahl »Funds from Operations« wird sich aufgrund des höheren Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung in 2012 auf rd. 2,5 Mio. EUR gegenüber 2011 verdoppeln und in 2013 weiter steigen.

Durch weitere Projekte mit Dritten möchten wir 2012 die Assets under Management auf über 350 Mio. EUR steigern. Die konservative Finanzierungsstruktur mit einer maximalen Loan-to-Value-Ratio von 60 % werden wir beibehalten.

Die Bewertungsentwicklung der Anlageobjekte und der Zinsderivate 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, 12. März 2012

### **POLIS Immobilien AG**

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus



Peter E. Muth



# Konzernabschluss

## › — Konzernabschluss

- 48 Konzernbilanz
- 50 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 51 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 52 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 53 Konzernanhang

# Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2011

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

## AKTIVA

TEUR	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Anlageimmobilien	3.1	289.130	287.510
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien		0	16.086
Immaterielle Vermögenswerte	3.2	243	217
Sachanlagen	3.2	187	2.272
Finanzanlagen	3.3	3.772	243
Latente Steueransprüche	3.4	433	533
Andere Vermögenswerte	3.7	687	212
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>294.452</b>	<b>307.073</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5	5.585	4.442
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5	12	26
Bankguthaben	3.6	1.626	5.626
Andere Vermögenswerte	3.7	391	151
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>7.614</b>	<b>10.245</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>302.066</b>	<b>317.318</b>

## PASSIVA

TEUR	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	3.8	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.8	19.196	21.388
Gewinnrücklagen	3.8	18.287	14.544
Konzernüberschuss		2.563	1.547
Sonstiges Ergebnis		-1.226	0
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		149.330	147.989
Minderheitenanteile		0	0
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>149.330</b>	<b>147.989</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9	128.916	120.799
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4	1.212	1.195
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>130.128</b>	<b>121.994</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9	6.204	34.590
Erhaltene Anzahlungen	3.9	3.567	2.997
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9	2.662	4.656
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.9	41	3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9	10.134	5.089
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>22.608</b>	<b>47.335</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>302.066</b>	<b>317.318</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011  
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Anhang	2011	2010
Mieterträge	4.1	14.886	13.053
Instandhaltungsaufwand	4.2	-2.881	-1.464
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3	-1.676	-2.011
		-4.557	-3.475
<b>Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung</b>		<b>10.329</b>	<b>9.578</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		11.498	4.798
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-7.001	-4.022
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4	4.497	776
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien		53.537	14.241
Buchwert der verkauften Immobilien		-52.652	-14.246
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	4.5	885	-5
Sonstige Erträge	4.6	776	541
Sonstiger Aufwand	4.7	-627	-314
Verwaltungsaufwand	4.8	-3.475	-3.166
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern</b>		<b>12.385</b>	<b>7.410</b>
Beteiligungserträge	4.9	37	40
Finanzerträge	4.10	57	30
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	4.11	-3.692	-800
Zinsaufwendungen	4.11	-5.548	-4.724
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.239</b>	<b>1.956</b>
Latente Steuern	4.12	-348	-412
Ertragsteuern	4.12	-328	3
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>2.563</b>	<b>1.547</b>
davon den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		2.563	1.547
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>2.563</b>	<b>1.547</b>
Im sonstigen Ergebnis erfasster negativer Wert von Cashflow Hedges	3.9	-1.457	0
Darauf entfallende latente Steueransprüche	3.4	231	0
Sonstiges Ergebnis		-1.226	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>1.337</b>	<b>1.547</b>
EUR		2011	2010
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
unverwässert	4.13	0,23	0,14
verwässert	4.13	0,23	0,14

# Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011  
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	2011	2010
Ergebnis vor Steuern	3.239	1.956
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	9.146	5.454
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-4.497	-776
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	-885	5
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	107	87
Aufwand aus Aktienoptionen	4	6
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.427	549
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	413	499
Gezahlte Ertragsteuern	-243	-92
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.857</b>	<b>7.688</b>
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-146	-190
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Beteiligungen	7.912	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	30.558	14.241
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-35.131	-33.899
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	-2.133	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen	2.097	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>3.157</b>	<b>-19.848</b>
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Krediten	-41.829	-7.409
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	34.177	27.856
Erhaltene Zinsen	57	30
Gezahlte Zinsen	-5.456	-4.675
Erhaltene Dividenden	37	40
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-13.014</b>	<b>15.842</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-4.000</b>	<b>3.682</b>
<b>Bankguthaben am Anfang der Periode</b>	<b>5.626</b>	<b>1.944</b>
<b>Bankguthaben am Ende der Periode</b>	<b>1.626</b>	<b>5.626</b>

Zusätzliche Informationen zur Kapitalflussrechnung werden unter Punkt 5. im Anhang gegeben.

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011  
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- ergebnis	Sonstiges Ergebnis	Den Anteils- eignern des Mutter- unterneh- mens zuzu- rechnender Anteil am Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe Eigen- kapital
<b>Stand per 31.12.2009</b>	<b>110.510</b>	<b>26.476</b>	<b>16.105</b>	<b>-6.655</b>	<b>0</b>	<b>146.436</b>	<b>0</b>	<b>146.436</b>
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	-6.655	6.655	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.547	0	1.547	0	1.547
Aufwand Aktienoptionsplan	0	6	0	0	0	6	0	6
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-5.094	5.094	0	0	0	0	0
<b>Stand per 31.12.2010</b>	<b>110.510</b>	<b>21.388</b>	<b>14.544</b>	<b>1.547</b>	<b>0</b>	<b>147.989</b>	<b>0</b>	<b>147.989</b>
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	1.547	-1.547	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2.563	-1.226	1.337	0	1.337
Aufwand Aktienoptionsplan	0	4	0	0	0	4	0	4
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-2.196	2.196	0	0	0	0	0
<b>Stand per 31.12.2011</b>	<b>110.510</b>	<b>19.196</b>	<b>18.287</b>	<b>2.563</b>	<b>-1.226</b>	<b>149.330</b>	<b>0</b>	<b>149.330</b>

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

zum 31. Dezember 2011

## 1. Allgemeine Angaben

Die börsennotierte POLIS Immobilien AG (im Folgenden »POLIS«), 1998 in Berlin gegründet, erwirbt Büroimmobilien für den eigenen Bestand, die – soweit erforderlich – modernisiert und ggf. erweitert werden. POLIS konzentriert sich ausschließlich auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten und investiert in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder sicherem Cashflow. Mit einem eigenen Asset-Management-Team wird der gesamte Immobilienbestand selbst verwaltet.

Der Konzernabschluss der POLIS für das Geschäftsjahr 2011 ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Auslegungen durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend nach den gemäß § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Übereinstimmung des Konzernabschlusses mit den IFRS wird ausdrücklich und uneingeschränkt erklärt.

Die Gesamtergebnisrechnung wurde nach dem Umsatzkostenverfahren und 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 Konzernlagebericht in den Abschnitten »Geschäft und Rahmenbedingungen« und »Risikobericht« gemacht.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss am 3. März 2012 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

## 2. Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

### 2.1. Konsolidierungsgrundsätze

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.

Die Abschlüsse aller Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen einbezogen. Abschlussstichtag aller Tochterunternehmen ist der 31. Dezember 2011.

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 gemäß 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 2011 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

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

Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnen ist. Minderheitenantei-

le werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

## 2.2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die POLIS Immobilien AG und alle Gesellschaften einbezogen, die von POLIS beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der POLIS Immobilien AG die in der folgenden Übersicht aufgeführten 32 voll konsolidierten inländischen Gesellschaften. Gegen-

über dem 31. Dezember 2010 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS durch drei Anteilsveräußerungen und zwei konzerninterne Anwachsungen um fünf Gesellschaften verkleinert. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Vergleichbarkeit des Abschlusses mit dem Vorjahr.

Gesellschaft	Anteile am Kapital in %
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG (ehemals Haus Steinstraße GmbH & Co. KG)	100
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG	100
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Ebertplatz GmbH & Co. KG	100
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Gustav-Heinemann-Ufer GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Neumarkt GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Weyerstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt HH Steinstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Könnertitzstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Palaisplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Cityfonds GmbH & Co. KG	100
POLIS GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG	100
POLIS GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG	100
POLIS GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG	100
POLIS GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG	100



Gesellschaft	Anteile am Kapital in %
POLIS Cityfonds Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH	94
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH	100
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH	100

### 2.3. Ermessensentscheidungen und 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 verweisen wir auf die Ausführungen zur Immobilienbewertung unter 3.1. Naturgemäß verbleiben jedoch bei der Bewertung des Immobilienbestandes erhebliche Bandbreiten, die nicht genau quantifizierbar sind.

### 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 zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind.

Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang oder aus der Stilllegung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Veräußerung oder Stilllegung erfasst.

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

#### 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.

#### 2.4.1. 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 5 %, 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.

#### 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.

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.

#### 2.4.4. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in dem Zeitpunkt angesetzt, in dem das Unternehmen Vertragspartner des Finanzinstrumentes wird und dementsprechend zur Leistung oder Gegenleistung berechtigt oder verpflichtet wird.

Der 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.

Anlageimmobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem

Der Abgang erfolgt entweder mit der Übertragung des finanziellen Vermögenswertes auf einen Dritten oder mit Auslaufen der vertraglichen Rechte 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.

Beteiligungen, deren beizulegender Zeitwert verlässlich geschätzt werden kann, werden zum Zeitpunkt des Erwerbs mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgejahren zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Zeitwertänderungen werden für die Dauer der Beteiligung im sonstigen Ergebnis erfasst. Da es sich bei diesen Beteiligungen um Immobilienobjektgesellschaften handelt, erfolgt die Ermittlung der Zeitwerte unter Verwendung von Marktparametern, die nur indirekt beobachtbar sind. Demnach sind sie in der dritten Hierarchieebene gemäß IFRS 7.27A (Ermittlung der Fair Values auf Grundlage nicht beobachtbarer Marktdaten) einzuordnen.

#### 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 (Zins-Cap, Zins-Floor und Zins-Swaps) werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt. Sie erfüllen überwiegend 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. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt unter Verwendung von Marktparametern, die direkt beobachtbar sind. Die derivativen Vermögenswerte und 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.

Zeitwertänderungen werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, dass die derivativen Finanzinstrumente in einem designierten und hinreichend effektiven Sicherungszusammenhang zu einem Grundgeschäft stehen.

Cashflow Hedges werden designiert, um die Absicherung gegen das Risiko, dass die mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit bzw. einer mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden geplanten Transaktion verbundenen zukünftigen Zahlungsströme schwanken, bilanziell abzubilden. In diesem Zusammenhang werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des Sicherungsgeschäftes zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst. Sie werden erst dann in die Gewinn- und Verlust-Rechnung umgebucht, wenn das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

Voraussetzung für das Hedge Accounting ist neben einer Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäftes im sonstigen Ergebnis erfasst, der nicht effektive Teil in der Gewinn- und Verlust-Rechnung.

Werden geplante Transaktionen gesichert und führen diese Transaktionen in späteren Perioden zum Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit, werden die bis zu diesem Zeitpunkt im sonstigen Eigenkapital erfassten Beträge in der Berichtsperiode erfolgswirksam aufgelöst, in der auch das gesicherte finanzielle Grundgeschäft das Periodenergebnis beeinflusst. Führt die Transaktion zum Ansatz von nicht finanziellen Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, werden die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge mit dem erstmaligen Wertansatz des Vermögenswertes bzw. der Verbindlichkeit verrechnet.

#### 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 laufenden Ertragsteuern werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Verbindlichkeit ausgewiesen. Überzahlungen von Ertragsteuern werden als Forderungen ausgewiesen.

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

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.

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.

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich bei POLIS aus folgenden Bilanzposten zusammen:

#### a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

#### b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

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.

Zeitwertänderungen werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, dass die derivativen Finanzinstrumente in einem designierten und hinreichend effektiven Sicherungszusammenhang zu einem Grundgeschäft stehen (vgl. 2.4.4.b).

#### 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. 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.

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, soweit diese nicht im sonstigen Ergebnis erfasst werden.

Finanzaufwendungen enthalten Zinsaufwendungen für Kredite sowie Aufwendungen aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten, soweit diese nicht im sonstigen Ergebnis erfasst werden.

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

#### 2.4.10. 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.

Der Konzern hat eine Büroetage gemietet sowie Fahrzeuge und Büromaschinen geleast. Diese Miet- und Leasingverhältnisse stellen nach ihrem wirtschaftlichen Gehalt Operating-Leasingverhältnisse dar.

#### 2.4.11. 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.

#### 2.4.12. Verabschiedete und von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards

Die folgenden, bereits verabschiedeten und von der EU übernommenen, aber zum 31. Dezember 2011 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.

IFRS 7 – Erweiterte Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte

Aus dem geänderten IFRS 7 ergeben sich erweiterte Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte. Damit sollen die Beziehungen zwischen finanziellen Vermögenswerten, die nicht vollständig auszubuchen sind, und den korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten verständlicher werden. Weiterhin sollen die Art sowie insbesondere die Risiken eines anhaltenden Engagements (continuing involvement) bei ausgebuchten finanziellen Vermögenswerten besser beurteilt werden können. Mit den Änderungen werden auch zusätzliche Angaben gefordert, wenn eine unverhältnismäßig große Anzahl von Übertragungen mit continuing involvement z. B. rund um das Ende einer Berichtsperiode auftritt. Die Änderung ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen.

## 2.5. Segmentberichterstattung

---

Durch den seit 1. Januar 2009 anzuwendenden IFRS 8 »Geschäftssegmente« wurde die Segmentberichterstattung vom sog. 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 sog. 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

---

Alle Anlageimmobilien der POLIS werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten. Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien.

Die Anlageimmobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden in der Gesamtergebnisrechnung erfolgswirksam als unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien erfasst.

Die Modernisierungsinvestitionen betreffen zu einem wesentlichen Teil Investitionen in die Revitalisierung des »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart.

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

Die Anlageimmobilien am neuen Standort Dresden wurden nach Ankauf erstmalig zum 31. März 2011 extern bewertet, wobei sich eine positive Marktwertänderung von 6.091 TEUR ergab. Inzwischen hat sich die Marktwertänderung durch Vermietungsfortschritte, im Wesentlichen durch die Verlängerung eines Mietvertrages über rund 2.700 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche mit verbesserten Konditionen in der Anlageimmobilie »Kramergasse 2/4«, Dresden, noch weiter verbessert.

Die Anlageimmobilie »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf wurde mit Wirkung zum 1. August 2011 im Rahmen eines Asset Deals veräußert. Die Anlageimmobilie »Ludwig-Erhard-Straße 14« in Hamburg wurde mit Wirkung zum 30. September 2011 im Rahmen eines Asset Deals veräußert. Die Anlageimmobilien »Rankestraße 5–6« in Berlin sowie »Bugenhagenstraße 5« in Hamburg wurden mit Wirkung zum 30. September 2011 im Rahmen von Share Deals veräußert. Aus diesen Veräußerungen ergab sich insgesamt ein Veräußerungsgewinn von 830 TEUR.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2011 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

TEUR		01.01.2011			31.12.2011		
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Moderni- sierungs- investi- tionen	Abgänge	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.360	0	0	0	400	10.760
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.160	0	236	0	-176	14.220
Rankestraße 5-6	Berlin	15.470	0	265	15.735	0	0
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.410	0	25	0	-415	5.020
Altmarkt 10/Kramergasse 2/4	Dresden	0	29.030	323	0	5.407	34.760
Könneritzstraße 29-31	Dresden	0	6.000	446	0	2.944	9.390
Palaisplatz	Dresden	0	5.139	27	0	-446	4.720
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.610	0	72	0	-62	1.620
Berliner Allee 42	Düsseldorf	5.990	0	0	0	390	6.380
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.490	0	253	0	497	8.240
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.100	0	171	0	39	5.310
Immermannstraße 11	Düsseldorf	2.970	0	19	0	121	3.110
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	18.290	0	626	18.916	0	0
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.580	0	251	0	29	8.860
Gutleutstraße 26	Frankfurt a. M.	11.100	0	0	0	-390	10.710
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	5.370	0	96	5.466	0	0
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	12.590	0	0	12.590	0	0
Domstraße 10	Hamburg	10.970	0	2	0	-562	10.410
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.520	0	258	0	-278	5.500
Landschaftstraße 2	Hannover	4.390	0	78	0	-38	4.430
Landschaftstraße 8	Hannover	3.880	0	0	0	50	3.930
Ebertplatz 1	Köln	7.380	0	183	0	-43	7.520
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	14.360	0	1.028	0	-68	15.320
Hansaring 20	Köln	4.050	0	16	0	214	4.280
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	19.900	0	675	0	615	21.190
Neumarkt 49	Köln	7.970	0	204	0	46	8.220
Weyerstraße 79-83	Köln	15.970	0	174	0	156	16.300
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.770	0	5	0	-235	2.540
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.100	0	137	0	-167	4.070
Lessingstraße 14	München	9.550	0	209	0	-179	9.580
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	4.060	0	109	0	11	4.180
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	38.910	0	3.766	0	-2.506	40.170
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.240	0	7	0	-857	8.390
<b>Summe</b>		<b>287.510</b>	<b>40.169</b>	<b>9.661</b>	<b>52.707</b>	<b>4.497</b>	<b>289.130</b>

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
Bughenagenstraße 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
<b>Summe</b>		<b>282.000</b>	<b>18.070</b>	<b>13.336</b>	<b>776</b>	<b>287.510</b>

## Den Anlageimmobilien direkt zurechenbare Aufwendungen und Erträge

Neben den unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Neubewertung von Anlageimmobilien sowie dem Ergebnis

aus dem Verkauf von Anlageimmobilien enthält die Gesamtergebnisrechnung folgende direkt zurechenbare Beträge im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien:

TEUR	2011			2010		
	Gesamt	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlageimmobilien	Gesamt	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlageimmobilien
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	14.886	0	14.886	13.053	33	13.020
<b>direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen</b>						
Instandhaltungsaufwand	2.881	0	2.881	1.464	3	1.461
Immobilienbewirtschaftung	1.010	0	1.010	1.433	11	1.422
<b>Summe</b>	<b>3.891</b>	<b>0</b>	<b>3.891</b>	<b>2.897</b>	<b>14</b>	<b>2.883</b>
<b>direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben</b>						
Immobilienbewirtschaftung	666	0	666	578	11	567
<b>Summe</b>	<b>666</b>	<b>0</b>	<b>666</b>	<b>578</b>	<b>11</b>	<b>567</b>

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

### Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2011

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2011 und dem des Vorjahres basiert auf Bewertungen durch einen unabhängigen Gutachter sowie interne Bewerter. Die Feri EuroRating Services AG (»Feri«) wurde von POLIS beauftragt, eine Ermittlung des Marktwertes für 11 Immobilien der POLIS durchzuführen und diese in Form von Rating- und Marktwertgutachten zu dokumentieren. Für die Bewertung des gesamten Portfolios erhält Feri eine pauschale Vergütung, die nicht von der Höhe der ermittelten Marktwerte abhängt.

Im Übrigen erfolgte eine interne Bewertung, die an die Bewertungen von Feri in Vorperioden anknüpft.

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. Die Immobilienbewertung berücksichtigt umfassend alle Faktoren, die den Wert des Objektes beeinflussen. Subjektive Werturteile werden soweit wie möglich durch die Verwendung von quantitativen Analysemethoden objektiviert.

Der Marktwert der Immobilie wird nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt. Als Differenz aus Mieterträgen und Modernisierungs- und Instandhaltungskosten sowie Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Net Cashflow, der mit der sogenannten Break-even-Rendite diskontiert wird.

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. Das Feri Immobilienobjekt Rating beurteilt die Attraktivität und das Risiko einer Immobilie und misst die Faktoren, die für die Bestimmung des Net Cashflows und des Diskontierungsfaktors erforderlich sind. Ratingindikatoren für die Attraktivität einer Immobilie sind der Makrostandort, der Mikrostandort und die Objektqualität. Im Rahmen der Ermittlung des Risikoprofils eines Objektes wird auch das mieterspezifische Risiko durch eine Beurteilung der Mieterbonität, der Mieterkonzentration und der Vertragsgestaltung bestimmt. Die Bewertung sämtlicher Kriterien erfolgt nach dem Feri Rating Algorithmus, durch den die Immobilie auf einer Punkteskala von 1 bis 100 bewertet wird. Die Punkte werden anschließend in zehn Bewertungsnoten eingeteilt, die von AAA (absolute Spitze) bis E- (sehr schlecht) reichen.

Die Break-even-Rendite stellt diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen. Sie spiegelt alle Risiken wider, die mit der Investition in ein einzelnes Objekt verbunden sind. Die Break-even-Rendite wird jeweils auf Einzelobjekt-ebene 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 3,11 %.

- Ein Aufschlag (Risikoprämie) auf den Basiszinssatz berücksichtigt das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition.
- Das Objektrisiko 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 Immobilienwertgewichtet bei 6,82 % (Vj. 6,93 %). Würde die durchschnittliche Break-even-Rendite um 0,5 %-Punkte höher oder niedriger angesetzt, ergäben sich um ca. 3 % höhere oder niedrigere Marktwerte.

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.

Die interne Immobilienbewertung erfolgt nach den gleichen Grundsätzen. Dabei wird die interne Detailplanung durch das Marktresearch von Feri ergänzt. Zu jedem Quartalsende werden von Feri ermittelte 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 auf Basis der Zinsprognose von Feri untersucht und angepasst.

### 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			31.12. 2011	Neu- wertung kum- liert			Abschreibungen			Buchwerte/ beizulegender Zeitwert		
	01.01. 2011	Zugänge	Abgänge		01.01. 2011	Abgänge	01.01. 2011	Zugänge	Abgänge	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2011	
Software	306	96	0	402	-	-	89	70	0	159	217	243	
Grundstücke und Bauten (selbst genutzt)	2.184	0	2.184	0	-87	87	0	0	0	0	2.097	0	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	325	50	0	375	-	-	150	38	0	188	175	187	
	<b>2.815</b>	<b>146</b>	<b>2.184</b>	<b>777</b>	<b>-87</b>	<b>87</b>	<b>239</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>347</b>	<b>2.489</b>	<b>430</b>	

Der Abgang in den Sachanlagen betrifft die Veräußerung des Dauernutzungsrechtes an der selbst genutzten Büroe- tage »Rankestraße 5-6«, Berlin, mit Wirkung zum 30. September 2011.

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

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

### 3.3. Finanzanlagen

Mit Wirkung zum 30. September 2011 wurden jeweils 85 % der Anteile an der POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, an der POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG und an der POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG (vormals POLIS GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG) veräußert. Die verbliebenen Anteile von jeweils 15 % sollen dauerhaft gehalten werden, und POLIS wird für diese Gesellschaften Asset- und Property-Management-Leistungen erbringen.

Die Bewertung der Beteiligungen erfolgte am 30. September 2011 zum Fair Value auf Basis der beim Anteilsverkauf zugrunde gelegten Zeitwerte der von den Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Zum 31. Dezember 2011 ergaben sich noch keine Wertänderungen im Vergleich zum 30. September 2011.

Die Bewertung der Beteiligung an der Bouwfonds GmbH & Co. Stinnesplatz KG erfolgte zu Anschaffungskosten, da kein aktiver Markt vorliegt und POLIS keine zur Fair-Value-Bewertung notwendigen Informationen vorliegen.

TEUR	Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen/ Neubewertung			Buchwerte	
				01.01. 2011	Zugänge	31.12. 2011	01.01. 2011	Zugänge	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2011
	POLIS Objekt										
	Rankestraße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	0	1.770	1.770	0	0	0	0	1.770
	POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	0	1.200	1.200	0	0	0	0	1.200
	POLIS Objekt										
	Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	0	559	559	0	0	0	0	559
	Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG	Berlin	5,10	243	0	243	0	0	0	243	243
				<b>243</b>	<b>3.529</b>	<b>3.772</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>3.772</b>

### 3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten von netto insgesamt 779 TEUR (Vj. 662 TEUR) aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund von

steuerlichen Verlustvorträgen ermitteln sich nach Bilanzposten wie folgt:

#### Latente Steueransprüche

TEUR	2011	2010
Sachanlagen	1.299	1.130
Steuerliche Verlustvorträge	721	906
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.526	717
Saldierung steuerliche Verlustvorträge/Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-3.113	-2.220
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>433</b>	<b>533</b>

#### Latente Steuerverbindlichkeiten

TEUR	2011	2010
Sachanlagen	4.325	3.415
Saldierung steuerliche Verlustvorträge/Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-3.113	-2.220
Andere Vermögenswerte	0	0
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>1.212</b>	<b>1.195</b>

Zum 31. Dezember 2011 und 2010 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 realisiert werden können.

erfasst. Die übrigen Änderungen der latenten Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten wurden erfolgswirksam erfasst.

Der Teil der latenten Steueransprüche, der sich auf Derivate (Zinsswaps) bezieht, die Bestandteil eines effektiven Cash-flow Hedges sind (230 TEUR), wurde im sonstigen Ergebnis

Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 30.394 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 haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.932	3.640
<i>davon umlegbare Betriebskosten</i>	3.676	3.253
<i>davon Mietforderungen</i>	256	387
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	784	127
Sonstige Forderungen	446	272
Derivative Finanzinstrumente	0	51
<b>Finanzinstrumente</b>	<b>5.162</b>	<b>4.090</b>
Umsatzsteuerguthaben und im Folgejahr abziehbare Vorsteuer	423	352
<b>Summe</b>	<b>5.585</b>	<b>4.442</b>

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten den beizulegenden Zeitwerten.

Zum 31. Dezember 2011 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 3.676 TEUR (Vj. 3.253 TEUR) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von 3.567 TEUR (Vj. 2.997 TEUR) gegenüber.

Die Mietforderungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Nicht wertgeminderte Mietforderungen	243	317
Bruttoforderung	165	148
Wertberichtigung	-152	-78
Wertgeminderte Mietforderungen	13	70
<b>Summe</b>	<b>256</b>	<b>387</b>

Alle aufgeführten Mietforderungen betreffen gewerbliche Mieter im Inland. Die Mietforderungen sind überwiegend als Sicherheiten für Bankdarlehen abgetreten.

Die nicht wertgeminderten Mietforderungen haben folgende Altersstruktur:

TEUR	Buchwert	davon: nicht wertgemindert und fällig seit:				
		weder wertgemindert noch fällig	0-30 Tage	31-60 Tage	61-90 Tage	über 90 Tage
Mietforderungen 31.12.2011	243	122	80	14	0	27
Mietforderungen 31.12.2010	317	133	90	46	29	19

Bei den nicht wertgeminderten und nicht fälligen Mietforderungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen haben sich wie folgt entwickelt:

TEUR	2011	2010
Stand zum 01.01.	78	193
Verbrauch	-8	-153
Zuführungen	82	38
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>152</b>	<b>78</b>

Für die bereits fälligen Mietforderungen hat POLIS Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von 470 TEUR, davon 201 TEUR für wertberichtigte Forderungen, erhalten.

Wertberichtigungen auf andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte waren nicht erforderlich.

Die kurzfristigen Steuerforderungen in 2011 sowie im Vorjahr betreffen anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

### 3.6. Bankguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen bei einem Betrag von 589 TEUR im Zusammenhang mit einer unterjährigen Verlet-

zung von Kreditauflagen (Covenants). Da die Covenants zum Bilanzstichtag eingehalten wurden, wird erwartet, dass die Gelder kurzfristig von der Bank freigegeben werden.

### 3.7. Andere Vermögenswerte

Die anderen Vermögenswerte beinhalten überwiegend Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten. Die Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten wurden auf Basis der Laufzeit der

Mietverträge berechnet und berücksichtigen die den mietfreien Zeiten im Jahr 2011 und in Vorjahren zuzurechnenden Mieten.

### 3.8. Eigenkapital

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

#### Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte 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 (2011: 19.196 TEUR, 2010: 21.388 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 Jahresfehlbetrages des Jahres 2010 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.

### 3.9. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel TEUR	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.120	6.806	103.930	24.384
	(155.389)	(34.590)	(120.799)	(0)
Erhaltene Anzahlungen	3.567	3.567	0	0
	(2.997)	(2.997)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.662	2.523	139	0
	(4.656)	(4.554)	(102)	
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	41	41	0	0
	(3)	(3)		
Sonstige Verbindlichkeiten	10.134	10.134	0	0
	(5.089)	(5.089)		
	<b>151.524</b>	<b>23.071</b>	<b>104.069</b>	<b>24.384</b>
	<b>(168.134)</b>	<b>(47.233)</b>	<b>(120.901)</b>	<b>(0)</b>

Die wesentlichen Eckpunkte der Darlehensverträge mit Kreditinstituten sind in folgender Tabelle dargestellt:

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2012	variabel	1	4.574
2013	variabel	1	17.883
2014	variabel	1	14.530
2015	variabel	2	60.447
2015	3,55	1	12.300
2021	variabel	1	6.036
2021	3,51	1	19.350
<b>Summe</b>			<b>135.120</b>

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind insgesamt 103.378 TEUR (Vj. 147.526 TEUR) variabel verzinslich und 31.650 TEUR (Vj. 7.814 TEUR) fest verzinslich, daneben sind abgegrenzte Zinsen von 92 TEUR (Vj. 49 TEUR) enthalten.

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 Darlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 184.016 TEUR (Vj. 181.187 TEUR) auf den Immobilienbestand (Buchwert: 289.130 TEUR) sowie durch Abtretungen von Mietforderungen besichert.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2011, betrug 3,9 % (Vj. 3,4 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 4,8 Jahre.

Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert. Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2011 32.302 TEUR (Vj. 7.861 TEUR). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 2,6 %–3,6 % inkl. Marge.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betreffen überwiegend Bauleistungen. Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	9.649	4.550
Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	215	370
Übrige	270	170
<b>Summe</b>	<b>10.134</b>	<b>5.089</b>

Im Folgenden sind die wesentlichen Merkmale der eingesetzten derivativen Finanzinstrumente dargestellt:

Zinssicherungsinstrument	Volumen TEUR	Ursprüngliche Laufzeit	Zinssatz %	Marktwert 31.12.2010 TEUR	Marktwert 31.12.2011 TEUR	Änderung GuV TEUR	Erfasst im Eigenkapital TEUR
--------------------------	-----------------	---------------------------	---------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------	------------------------------------

**Nicht im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente in 2011 ausgelaufen oder vorzeitig abgelöst:**

Swap	5.000	30.12.11	4,00 %	-145	0	145	0
Swap	2.675	31.12.11	3,12 %	-54	0	54	0
Swap	10.000	31.12.12	4,33 %	-591	0	591	0
Swap	5.000	31.12.12	4,15 %	-277	0	277	0
	22.675			-1.067	0	1.067	0

**Nicht im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:**

Swap	5.000	31.12.12	3,93 %	-255	-144	110	0
Swap	10.000	31.03.15	2,41 %	-137	-402	-265	0
Swap	10.000	30.06.15	4,80 %	-1.158	-1.248	-89	0
Forward Swap <sup>1</sup>	10.000	30.12.15	2,81 %	34	-420	-453	0
Swap	5.000	30.12.15	2,23 %	13	-184	-197	0
Swap	8.100	31.12.15	3,14 %	-296	-581	-285	0
Swap	10.000	31.12.15	3,48 %	-579	-865	-286	0
Swap	3.150	31.12.15	2,40 %	-18	-134	-116	0
Swap	5.000	30.09.16	3,47 %	-188	-471	-283	0
Swap	10.000	30.12.16	3,58 %	-612	-1.019	-407	0
Swap	10.000	29.06.18	3,64 %	0	-1.166	-1.166	0
Swap	10.000	29.06.19	3,69 %	0	-1.264	-1.264	0
Floor	-5.000	29.06.13	3,37 %	-240	-176	64	0
Cap	5.000	28.06.13	6,00 %	4	0	-4	0
	96.250			-3.432	-8.074	-4.642	0

**Im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:**

Swap	6.063	01.07.21	3,06 %	0	-789	-45	-744
Swap	6.036	01.07.21	3,06 %	0	-786	-73	-713
	12.099			0	-1.575	-118	-1.457
				<b>-4.499</b>	<b>-9.649</b>	<b>-3.693</b>	<b>-1.457</b>

<sup>1</sup> Beginn 02.01.13

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Änderungen der Marktwerte erfasst, soweit der Sicherungszusammenhang zwischen derivativem Finanzinstrument und Grundgeschäft nicht effektiv ist. Marktwertänderungen effektiver Sicherungsbeziehungen werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

### 3.10. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

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

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

TEUR

Bilanzposten	Kategorie	2011	2010
Finanzanlagen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.772	243
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	5.162	4.039
	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte (Derivate)	0	51
Bankguthaben	Bankguthaben und Zahlungsmittel	1.626	5.626
		10.560	10.311
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	135.120	155.389
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.662	4.656
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	485	539
	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte (Derivate)	9.649	4.550
		<b>147.916</b>	<b>165.134</b>

Von den Buchwerten abweichende beizulegende Zeitwerte bestehen nur bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2011 135.680 TEUR (Vj. 155.387 TEUR).



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

TEUR		2011	2010
Finanzanlagen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	37	40
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	-142	54
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte (Derivate)	-3.692	-800
		<b>-3.797</b>	<b>-706</b>

Die Nettogewinne aus Forderungen im Vorjahr resultieren aus Herabsetzungen von Wertberichtigungen.

Die 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.

Die negativen Marktwertänderungen von Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow Hedges sind (1.457 TEUR), wurden nach Abzug von latenten Steuern (231 TEUR) im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

Gemäß IFRS 7.27A und B haben Unternehmen bei den Bewertungen von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert eine hierarchische Einstufung vorzunehmen, die der Erheblichkeit der in die Bewertungen einfließenden Faktoren Rechnung trägt. Diese umfasst drei Stufen:

- a) die auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierten (unverändert übernommenen) Preise (Stufe 1),
- b) Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen (Stufe 2) und
- c) nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren) (Stufe 3).

Der Bestand an Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, gliedert sich wie folgt:

TEUR		31.12.2011				31.12.2010			
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Finanzanlagen (Beteiligungen)	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, deren Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden	-	-	3.529	<b>3.529</b>	-	-	-	0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte (Derivate), deren Wertänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden	-	-	-	0	-	51	-	51
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (Derivate), deren Wertänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden	-	-8.074	-	<b>-8.074</b>	-	-4.550	-	-4.550
	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (Derivate), deren Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden	-	-1.575	-	<b>-1.575</b>	-	-	-	-
		<b>0</b>	<b>-9.649</b>	<b>3.529</b>	<b>-6.120</b>	<b>0</b>	<b>-4.499</b>	<b>0</b>	<b>-4.499</b>

Die in der 3. Hierarchiestufe eingeordneten Beteiligungen haben sich wie folgt entwickelt:

TEUR	2011 Summe	2010 Summe
01.01.	-	-
Zugänge durch Erwerb	3.529	-
<b>31.12.</b>	<b>3.529</b>	<b>0</b>

Ergänzende Erläuterungen zu diesen Beteiligungen enthält Abschnitt 3.3.

Da diese Beteiligungen erst im Oktober 2011 erworben wurden, wird angenommen, dass der Marktwert zum 31. Dezember 2011 nicht wesentlich vom Wert zum Erwerbszeitpunkt abweicht.

## 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 werden. In den Mieterträgen sind Effekte von 520 TEUR (Vj. 123 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 erfasst:

TEUR	2011	2010
Nicht umlegbare Betriebskosten	723	639
Vermietungskosten	576	811
Sonstige Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen	376	561
	<b>1.675</b>	<b>2.011</b>

### 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.

### 4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien

In 2011 resultierte das Ergebnis von insgesamt 885 TEUR (Vj. -5 TEUR) aus der Veräußerung der Anlageimmobilien »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf, »Ludwig-Erhard-Straße 14« in Hamburg, »Rankestraße 5-6« in Berlin sowie »Bugenhagenstraße 5« in Hamburg.

### 4.6. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2011 im Wesentlichen Erträge aus Asset- und Property-Management-Leistungen für die drei Gesellschaften, an denen POLIS zu 15 % beteiligt ist (368 TEUR) und Entschädigungsleistungen von Mietern und Behörden für Beeinträchtigungen an Mietobjekten.

### 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 Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

TEUR	2011	2010
Personalaufwand	1.836	1.803
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	605	498
Büro- und Reisekosten	726	526
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	121	156
Marketing und Werbekosten	97	92
Sonstiger Aufwand	90	90
<b>Summe</b>	<b>3.475</b>	<b>3.166</b>

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2011 25 (Vj. 24) Arbeitnehmer beschäftigt, 6 im Bereich allgemeine Verwaltung und 19 im Bereich Asset und Property Management, darunter 2 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	2011	2010
Zinsaufwendungen		
aus Darlehen	3.460	2.232
aus Swaps	1.898	2.279
Finanzierungsnebenkosten	190	213
Aufwendungen aus Marktwert- änderungen von Sicherungsgeschäften	3.692	800
<b>Summe</b>	<b>9.240</b>	<b>5.524</b>

Die Zinsaufwendungen aus Darlehen entsprechen den Gesamtzinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

#### 4.12. Ertragsteuern

Die Ertragsteueraufwendungen für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 gliedern sich wie folgt:

TEUR	2011	2010
Aufwand (-)/Ertrag (+)		
Latente Steuern auf Verlustvorträge	-185	401
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-163	-813
Laufende Steuern	-328	3
<b>Summe</b>	<b>-676</b>	<b>-409</b>

Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2011 15 % (Vj. 15 %), der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5 %. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von 15,825 % (Vj. 15,825 %).

Da auf die Erträge aus den in Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien aufgrund der erweiterten Gewerbesteuerkürzung keine Gewerbesteuer anfällt, wird gegebenenfalls entstehende Gewerbesteuer (hier: auf Ebene der POLIS Immobilien AG) als Überleitungsposition berücksichtigt.

Nachfolgend wird die Überleitung vom erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Ertragsteueraufwand dargestellt.

TEUR	2011	2010
Ergebnis vor Steuern	3.239	1.956
Konzernsteuersatz	15,8 %	15,8 %
<b>Erwarteter Ertragsteueraufwand</b>	<b>-513</b>	<b>-310</b>
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-7	-8
Auswirkungen von Gewerbesteuer	0	-66
Ertragsteuer Vorjahre	-156	-25
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-676</b>	<b>-409</b>
Steuerquote	20,9 %	20,9 %

#### 4.13. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2011	2010
Konzernergebnis nach den Minderheiten zuzurechnenden Ergebnis (in TEUR)	2.563	1.547
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,23	0,14

## 5. 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. Verfügungsbeschrän-

kungen bestehen bei einem Betrag von 589 TEUR im Zusammenhang mit einer unterjährigen Verletzung von Kreditauflagen (Covenants).

Für die Veräußerung von jeweils 85 % der Anteile an zwei konsolidierte Tochterunternehmen hat POLIS insgesamt 7.912 TEUR erhalten. Die Tochterunternehmen verfügten zum Zeitpunkt der Veräußerung im Wesentlichen über Anlageimmobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 22.193 TEUR und über Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt 12.617 TEUR. Liquide Mittel waren zum Zeitpunkt des Verkaufes keine vorhanden.

## 6. Sonstige Angaben

### 6.1. Aufsichtsrat und Vorstand

Der Vergütungsbericht innerhalb des Konzernlageberichtes fasst die Grundsätze der Vergütung des Vorstandes der POLIS zusammen und erläutert Höhe und Struktur der individuellen Bezüge der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Dem Vorstand gehörten an:

- Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstandes, Berlin
- Dr. Matthias von Bodecker, Finanzvorstand, Berlin (ausgeschieden 31. Januar 2011)
- Rüdiger Freiherr von Maltzahn, Finanzvorstand, Berlin (seit 1. Februar 2011, ausgeschieden 30. September 2011)
- Peter E. Muth, Finanzvorstand, Berlin (seit 1. Oktober 2011)

Die Vergütungen für den Vorstand im Geschäftsjahr 2011 betragen insgesamt 489 TEUR.

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

- Carl-Matthias von der Recke, Consultant, wohnhaft in Frankfurt/Main (Aufsichtsratsvorsitzender)<sup>1</sup>
- Klaus R. Müller, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, wohnhaft in Germersheim (stellvertretender Vorsitzender)<sup>1, 2, 3</sup>
- Arnoldus Brouns, Managing Director Bouwfonds Real Estate Investment Management, Hoevelaken/Niederlande, wohnhaft in Maastricht/Niederlande<sup>1</sup>
- Wolfgang Herr, Mitglied des Vorstandes der Mann Immobilien-Verwaltung AG, wohnhaft in Baden-Baden<sup>3</sup>
- Ralf Schmechel, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Karlsruhe, wohnhaft in Malsch<sup>2</sup>
- Benn Stein, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und vereidigter Buchprüfer, CT legal Stein und Partner, Hamburg, wohnhaft in Hamburg<sup>2</sup>

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2011 betragen insgesamt 90 TEUR.

<sup>1</sup> Mitglieder des Personalausschusses des Aufsichtsrates

<sup>2</sup> Mitglieder des Investitionsausschusses des Aufsichtsrates

<sup>3</sup> Tätigkeit in folgendem weiteren Aufsichtsgremium: Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG

## 6.2. 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 6.1. sowie auf die Darstellungen im Vergütungsbericht des Lageberichtes verwiesen. Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Im Rahmen eines Mietvertrages mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2011 Leistungen von 142 TEUR (Vj. 130 TEUR) erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

## 6.3. Aktienbasierte Vergütung

---

Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine aktienbasierten Vergütungen gewährt. In 2008 wurden 26.000 Bezugsrechte mit einem Marktwert von 18 TEUR eingeräumt. Diese Bezugsrechte sind weiterhin ausstehend. Die Sperrfrist von drei Jahren seit Einräumung ist abgelaufen, jedoch war eine Ausübung noch nicht möglich, da die zur Ausübung erforderlichen Erfolgsparameter bislang nicht erfüllt wurden.

Die Kosten aus der Einräumung von Bezugsrechten in 2008 an Mitarbeiter betragen im Geschäftsjahr 2011 4 TEUR (Vj. 6 TEUR). Die Verringerung resultiert aus der Verwirkung von 9.000 Bezugsrechten bei Ausscheiden eines Vorstandes.

### *Beschreibung des Aktienoptionsprogrammes:*

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Juli 2008 wurde der Vorstand der POLIS AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstandes und der Führungsebene zu implementieren. Im Rahmen dieses Programmes 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 Referenzzeitraumes von sechs Wochen vor dem ersten Tag des ersten Ausübungszeitraumes den Ausübungspreis von 14,50 EUR übersteigt. Es gilt der höchste gewichtete Schlusskurs der Aktie an fünf aufeinanderfolgenden Tagen innerhalb des Referenzzeitraumes. 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 5 %-Punkte 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 Jahresberichtes sowie des Berichtes 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.

## 6.4. 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 zum einen auf die Höhe der Zinsaufwendungen aus und beeinflussen zum anderen den Marktwert der derivativen Finanzinstrumente. Zum 31. Dezember 2011 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf 103.378 TEUR (Vj. 147.526 TEUR). Insgesamt werden 108.350 TEUR (Vj. 93.925 TEUR) durch Zins-Swaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert und darüber hinaus 5.000 TEUR (Vj. 5.000 TEUR) durch Zins-Caps gesichert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen 31.650 TEUR (Vj. 7.814 TEUR). Somit sind alle variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert, im Vorjahr betrug der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten 35 %.

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. Da alle variabel verzinslichen Darlehen zum 31. Dezember 2011 zinsgesichert sind, besteht kein Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze.

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Ein Anstieg des Zinsniveaus um 100 Basispunkte hätte den Wert der zum 31. Dezember 2011 bestehenden Derivate um etwa 6 Mio. EUR erhöht, ein entsprechender Rückgang den Wert entsprechend verringert.

### b) Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Das maximale Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte entspricht ihrem Buchwert.

Konkrete Ausfallrisiken bestehen bei den Mietforderungen. Ein zentrales Monitoring aller bestehenden Forderungen wird für die Früherkennung von Ausfallrisiken eingesetzt.

Zum 31. Dezember 2011 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 3.676 TEUR (Vj. 3.253 TEUR) erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von 3.567 TEUR (Vj. 2.997 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.

### 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.

Aus bestehenden Mietverhältnissen mit Dritten wird POLIS folgende vertraglich gesicherte Mietzahlungen (Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin/Mindestleasingzahlungen des Mieters/Leasingnehmers) erhalten:

TEUR	Gesamt	Mindestleasingzahlungen		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
31.12.2011	56.061	13.901	33.538	8.622
31.12.2010	54.291	13.153	31.571	9.567

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2011 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus finanziellen Verbindlichkeiten:

#### Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2011

TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2012	2013	2014	2015	ab 2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.370	9.527	22.875	18.288	70.142	26.537
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.662	2.523	139	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	485	485	0	0	0	0
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>150.517</b>	<b>12.535</b>	<b>23.014</b>	<b>18.288</b>	<b>70.142</b>	<b>26.537</b>
Designierte derivative Finanzinstrumente	1.747	189	189	189	189	991
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	9.551	2.355	1.660	1.706	1.539	2.292
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>11.298</b>	<b>2.544</b>	<b>1.849</b>	<b>1.895</b>	<b>1.728</b>	<b>3.283</b>
<b>Kreditzusagen</b>	<b>-14.400</b>	<b>-14.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-147.415</b>	<b>679</b>	<b>24.863</b>	<b>20.183</b>	<b>71.870</b>	<b>29.820</b>

Die Zahlungen aus den variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsinstrumenten) werden unter der Annahme eines konstanten Zinsniveaus dargestellt. Aufgrund des Sicherungszusammenhangs hätte eine Änderung des Zinsniveaus keinen Einfluss auf die Mittelabflüsse insgesamt, sondern würde nur die Aufteilung beeinflussen.

Die Kreditzusagen betreffen ausschließlich noch nicht in Anspruch genommene Kredite, die überwiegend bis Ende 2012 in Anspruch genommen werden können. Die Inanspruchnahme eines Teilbetrags von 5,6 Mio. EUR hängt von der Erreichung eines Vermietungsstandes von 70 % beim »Quartier Büchsenstraße« ab.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die 2012 fällig werden, sind Darlehen von 4,5 Mio. EUR enthalten, die bereits verlängert und aufgrund des geringen Loan-to-Values um rd. 2,7 Mio. EUR erhöht werden.

Aus Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 2.036 TEUR (Vj. 2.550 TEUR). Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2012 von rd. 11,7 Mio. EUR stehen Bankguthaben, Kreditlinien sowie der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

Der Aufwand des Geschäftsjahres aus Operating-Leasingverhältnissen über Fahrzeuge, Büromaschinen und seit Oktober 2011 auch für Büromiete beträgt 86 TEUR (Vj. 35 TEUR). Die zukünftigen Leasingraten gliedern sich wie folgt:

TEUR	Gesamt	Mindestleasingzahlungen		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
31.12.2011	1.133	247	886	0
31.12.2010	67	28	39	0

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.

Über die einzelnen derivativen Finanzinstrumente informiert die Tabelle unter Punkt 3.10.



### Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2010

TEUR	Gesamt					
	Bruttoabflüsse	2011	2012	2013	2014	ab 2015
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.731	37.266	4.820	37.177	20.464	70.005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.656	4.656	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	539	539	0	0	0	0
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>174.926</b>	<b>42.461</b>	<b>4.820</b>	<b>37.177</b>	<b>20.464</b>	<b>70.005</b>
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	9.842	2.564	2.357	1.661	1.602	1.657
Kreditzusagen	-16.479	-16.479	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>168.289</b>	<b>28.546</b>	<b>7.177</b>	<b>38.838</b>	<b>22.066</b>	<b>71.662</b>

### 6.5. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in den Geschäftsjahren 2011 und 2010 angefallenen Honorare betragen:

TEUR	2011	2010
Prüfungshonorare	140	124
Sonstige Leistungen	15	0
<b>Summe</b>	<b>155</b>	<b>124</b>

### 6.6. Corporate Governance

Im März 2012 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben. Den Empfehlungen wurde seit dem 3. März 2011 und wird zukünftig mit wenigen

Ausnahmen, die erläutert und begründet werden, entsprechen. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates ist auf der Internetseite der POLIS unter [www.polis.de](http://www.polis.de) veröffentlicht.

Berlin, den 12. März 2012

#### POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus



Peter E. Muth

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf, einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, den 12. März 2012

**POLIS Immobilien AG**

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus



Peter E. Muth

# 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 2011 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 Konzernlageberichtes. 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, 12. März 2012

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Quitmann  
Wirtschaftsprüfer

Lommatzsch  
Wirtschaftsprüfer

# Finanzkalender

---

Zwischenbericht 1. Quartal 2012	3. Mai 2012
Hauptversammlung 2012	22. Juni 2012
Halbjahresbericht 2012	2. August 2012
Initiative Immobilien Aktie, Fankfurt am Main	September/Oktober 2012
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2012	8. November 2012
DVFA-Immobilien-Konferenz	Februar 2013

## Impressum

### > Herausgeber

POLIS Immobilien AG  
Rankestraße 5-6  
10789 Berlin

[www.polis.de](http://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](http://www.impacct.de)

### > Druck

Langebartels & Jürgens  
Druckereigesellschaft mbH, Hamburg

### > Fotos

Andi Albert Photography, Würzburg (Immobilienfotos)  
Markus Bachmann (Immobilienfotos)  
Markus Düdler, Dortmund (Immobilienfotos)  
Linus Lintner, Berlin (Immobilienfotos)  
Alexander Sucrow, Düsseldorf (Immobilienfotos)  
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	2011	2010	2009	2008	2007
Mieterträge	14.886	13.053	13.904	14.993	9.788
EBIT	12.385	7.410	-1.042	10.421	13.346
EBT	3.239	1.956	-6.826	1.157	10.662
Konzernjahresergebnis	2.563	1.547	-6.655	1.144	9.043
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.857	7.688	9.519	8.862	5.690
Funds from Operations (FFO) <sup>1</sup>	1.221	1.988	3.726	2.996	2.381

Vermögens- und Kapitalstruktur in TEUR	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Langfristiges Vermögen	294.452	307.073	285.529	278.589	248.621
Kurzfristiges Vermögen	7.614	10.245	8.078	32.808	23.403
Eigenkapital	149.330	147.989	146.436	153.085	151.939
Bilanzsumme	302.066	317.318	293.607	311.397	272.024
Eigenkapitalquote in %	49 %	47 %	50 %	49 %	56 %
Loan to value <sup>2</sup>	47 %	51 %	48 %	52 %	39 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) <sup>3</sup>	150.109	148.651	146.685	153.459	152.422
Aktien (Stück)	11.051.00	11.051.000	11.051.000	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) <sup>3</sup>	13,58	13,45	13,27	13,89	13,79

## Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Höchstkurs 2011 (Xetra)	EUR 11,12
Tiefstkurs 2011 (Xetra)	EUR 8,51
Schlusskurs am 30.12.2011 (Xetra)	EUR 9,45

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

<sup>2</sup> Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Verkehrswert der Immobilien

<sup>3</sup> 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](http://www.polis.de)

[info@polis.de](mailto:info@polis.de)