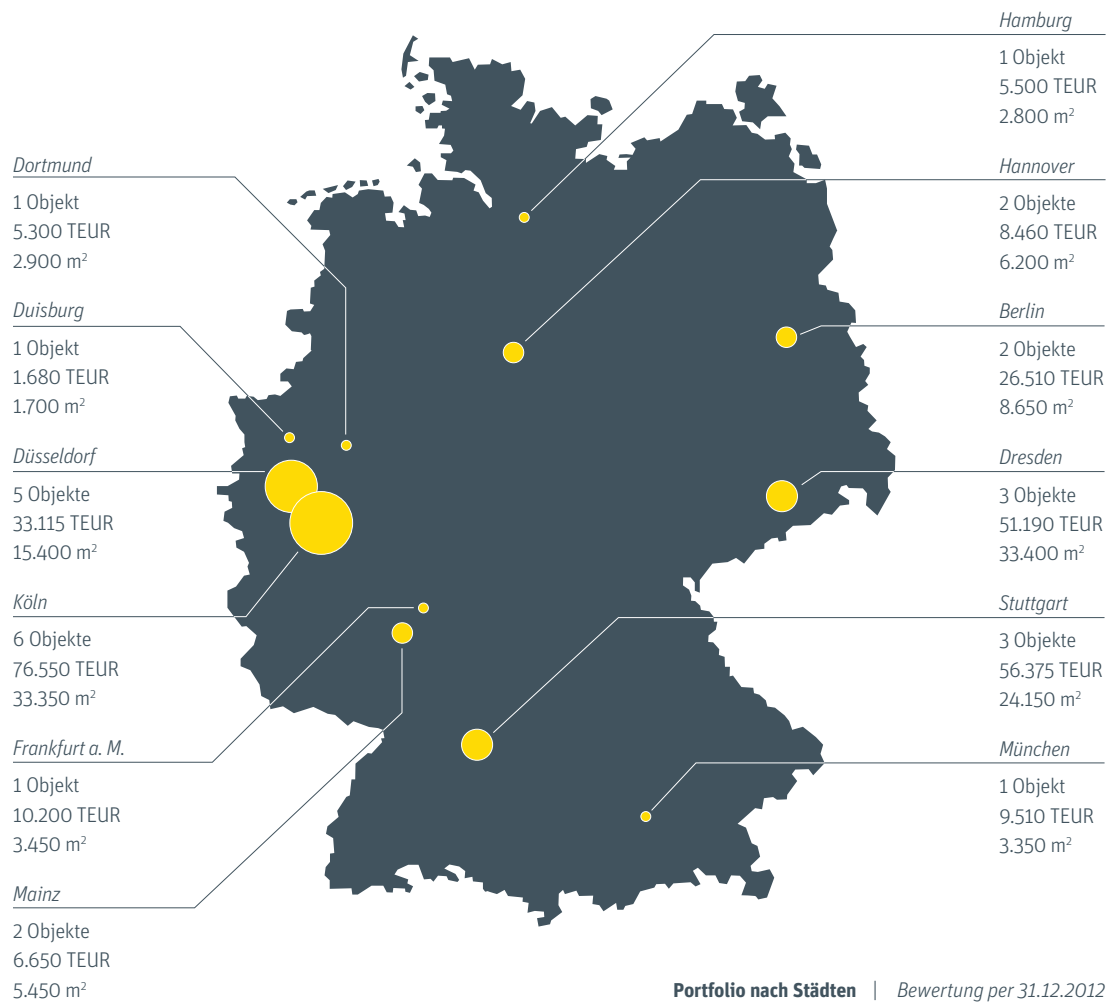
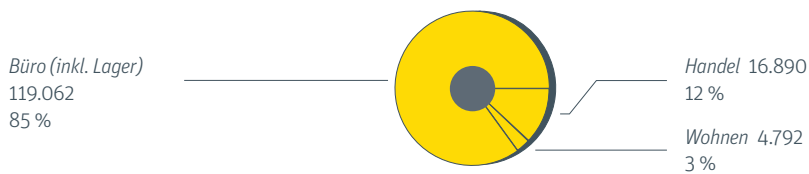


Geschäftsbericht  
**2012**

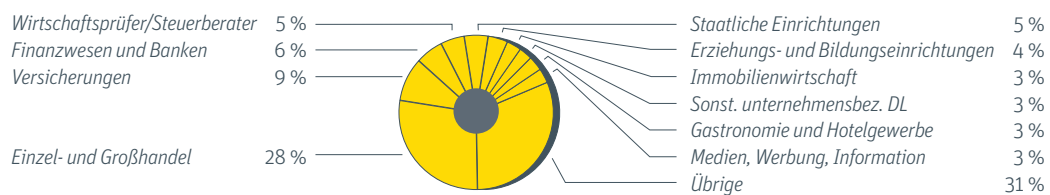




**Portfolio nach Nutzungsart** | Basis: m²

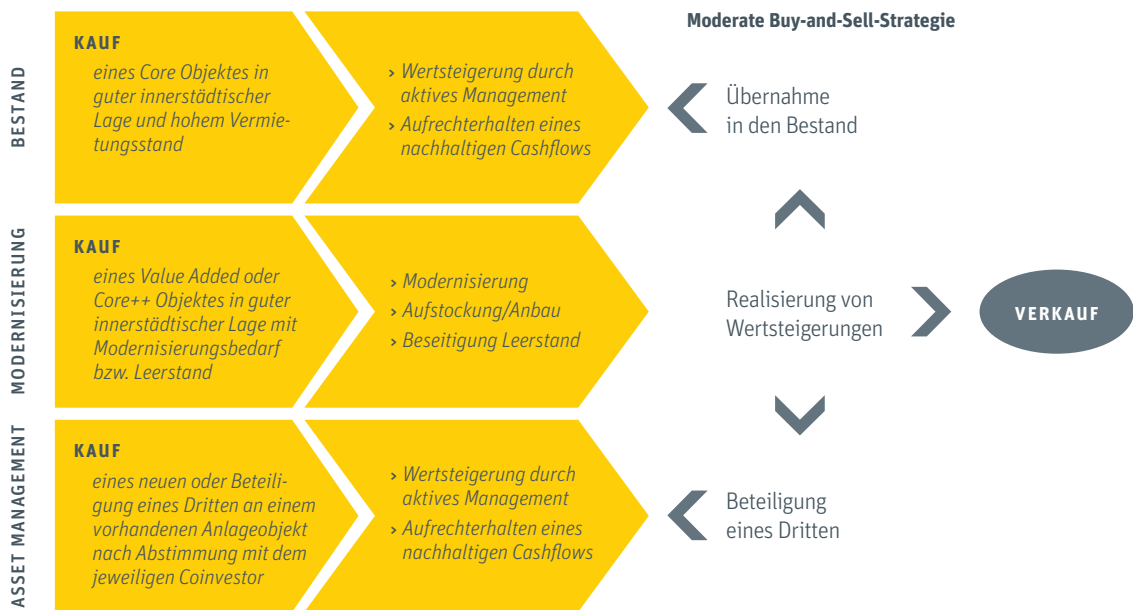


**Verteilung Mieteinnahmen – Branchen** | in %



# 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. Seit 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.



## Inhalt

02 Vorwort 06 Bericht des Aufsichtsrates 10 Die POLIS-Aktie 13 Portfolioübersicht 20 Finanzinformationen

# Vorwort

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

im vergangenen Geschäftsjahr haben wir zum dritten Mal in Folge ein gutes Vermietungsergebnis erzielt. Der modernisierungsbedingte Leerstand ist dadurch auf 13 % gesunken. Als direkte Folge haben sich bereits alle operativen Kennzahlen deutlich verbessert.

## **Erneut ein gutes Vermietungsergebnis**

Insgesamt haben wir im Jahr 2012 17.790 m<sup>2</sup> Mietfläche neu vermietet. Besonders erfreulich ist darüber hinaus die Verlängerung von Mietverträgen über rd. 15.365 m<sup>2</sup>. Für die Stabilität der Ertragsentwicklung in der Zukunft ist der erfreuliche Anstieg der Mietvertragsverlängerungen von hoher Bedeutung. Im neuen Jahr haben sich die Vermietungserfolge ohne Unterbrechung fortgesetzt. Bis Ende Februar 2013 konnten bereits über 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche neu vermietet oder verlängert werden.

## **Zwei Modernisierungsprojekte fertig gestellt und voll vermietet**

Die Modernisierungsobjekte »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45« in Köln und »Büchsenstraße 26« in Stuttgart sind inzwischen fertig gestellt und voll vermietet. In der »Büchsenstraße 28« steht noch eine Mieteinheit leer, die aber im Grundausbau fertig gestellt ist. In der »Tübinger Straße 31, 33« in Stuttgart wurden alle Büroflächen an das Land Baden-Württemberg für die Duale Hochschule vermietet und werden derzeit für Schulungszwecke umgebaut. Alle anderen noch leerstehenden Mietflächen in unseren Bestandsobjekten stehen kurzfristig zur Vermietung zur Verfügung, so dass wir mit einer weiteren Anhebung der Vermietungsquote im laufenden Geschäftsjahr rechnen können. Derzeit sind 87 % aller Mietflächen vermietet. Bei sonst unveränderten Verhältnissen wird die Vermietungsquote durch die bereits abgeschlossenen, aber erst 2013 beginnenden Mietverträge auf 91 % steigen.

## **Zwei Veräußerungen zur Optimierung des Immobilienportfolios**

Zur Optimierung unseres Immobilienportfolios haben wir das Anlageobjekt »Domstraße 10« in Hamburg zu einem Kaufpreis leicht oberhalb der letzten Bewertung veräußert. Das Anlageobjekt »Steinstraße 12–14« in Hamburg haben wir auf der Basis des letzten Verkehrswertes verkauft und damit eine positive Marktwertänderung aus der Vergangenheit realisiert. Dieses Objekt soll im ersten Quartal 2013 an den Käufer übergeben werden.

## **Positive Entwicklung der operativen Kennzahlen**

Der verbesserte Vermietungsstand hat zu einem Anstieg der Mieterträge um 8 % auf 16.020 TEUR und des Ergebnisses aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung um ebenfalls 8 % auf 11.205 TEUR geführt. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl »Funds from Operations (FFO)« hat sich im vergangenen Geschäftsjahr erwartungsgemäß auf 2.567 TEUR mehr als verdoppelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist um 16 % auf 6.786 TEUR gestiegen.

### **Erfreuliches Bewertungsergebnis bei den Anlageobjekten, Verluste bei Zinssicherungsinstrumenten**

Aufgrund der erfolgreichen Vermietung der modernisierten Mietflächen und der Verlängerung bestehender Mietverträge konnte bei einigen Anlageobjekten ein positives Bewertungsergebnis erzielt werden. Aufgrund von auslaufenden Mietverträgen, konkretem Instandhaltungsbedarf oder veränderter Mietprognosen an einzelnen Standorten kam es bei einzelnen Anlageobjekten zu negativen Marktwertänderungen. Insgesamt ergab sich ein erfreuliches Bewertungsergebnis in Höhe von 2.410 TEUR. Das höhere Bewertungsergebnis des Vorjahres von 4.497 TEUR war durch den Einmaleffekt der erstmaligen Bewertung der Anlageobjekte am neuen Standort Dresden geprägt.

Das weitere Absinken des Marktzins hat unerwartet zu nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten aus Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von 2.531 TEUR geführt, die über die Laufzeit der jeweiligen Derivate wieder aufgelöst werden.

Das Ergebnis vor Steuern hat sich aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses bei den Anlageobjekten um 21 % auf 2.574 TEUR vermindert.

### **Neue Finanzierungsstruktur verringert Abhängigkeit vom Marktzins und schafft Finanzierungsspielräume**

Um in der Zukunft unabhängiger von Bewertungseffekten im Finanzierungsbereich zu werden und Finanzierungsspielräume für neue Akquisitionen zu eröffnen, haben wir in der zweiten Jahreshälfte einen Teil der Fremdfinanzierung erfolgreich umstrukturiert, den Anteil der im Rahmen von Cashflow Hedges designierten Finanzinstrumente erhöht, Kreditverträge und einzelne Zinssicherungen verlängert und gleichzeitig die hohe Zinssicherungsquote abgesenkt sowie Nachfinanzierungsspielräume ausgenutzt. Damit dürfte sich das Risiko weiterer Bewertungsverluste aus Zinssicherungsinstrumenten vermindert haben und es stehen jetzt konkrete Kreditlinien für Neuakquisitionen zur Verfügung, die im laufenden Geschäftsjahr ausgenutzt werden sollen. Darüber hinaus konnte der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung durch die neue Finanzierungsstruktur von 3,9 % auf 3,2 % verringert werden.

Unser Unternehmen ist mit einer Eigenkapitalquote von 49 % weiterhin solide finanziert und verfügt damit über eine hohe Anlagesicherheit. Im Rahmen unseres neuen Geschäftsbereiches »Asset Management für Dritte« möchten wir auch gemeinschaftliche Investitionen mit Dritten vornehmen und für die Akquisitionsobjekte das Asset- und Property-Management übernehmen.

### **Positives HGB-Ergebnis, aber kein Vorschlag zur Dividendenzahlung**

Als Folge einer internen Umstrukturierung, durch die im Oktober 2012 in erheblichem Umfang stille Reserven gehoben wurden, konnte ein Jahresüberschuss von 6.114 TEUR nach dem für die Zahlung einer Dividende maßgeblichen Ergebnis nach deutscher Rechnungslegung (HGB) erwirtschaftet werden. Weil dieses jedoch vollständig aus einem internen Vorgang ohne Liquiditätsauswirkungen stammt und ohne die Umstrukturierung schon wegen der Bewertungsverluste aus Zinssicherungsinstrumenten ein Verlust nach HGB erwirtschaftet worden wäre, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von 3.057 TEUR in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von ebenfalls 3.057 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.



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

Da es im vergangenen Jahr in Deutschland nicht zu einem konjunkturellen Einbruch kam, hat sich die gute Immobilienkonjunktur fortgesetzt und in einem positiven Vermietungsergebnis niedergeschlagen. Das ebenfalls erfreuliche Vermietungsergebnis im Januar und Februar 2013 war bisher ermutigend. Ein Anstieg der Neubautätigkeit im Bürobereich ist kurzfristig nicht zu erwarten. Daher gehen wir davon aus, die für die Vermietung zur Verfügung stehenden Mietflächen in 2013 bis auf den durch die normale Fluktuation verursachten Leerstand weitgehend vermieten zu können.

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 weiterhin unsicheren Finanz- und Wirtschaftslage können wir jedoch keine Prognose für die Entwicklung der Bewertungen und des Ergebnisses insgesamt geben.

### **Feste Aktionärsstruktur hat die Stabilität erhöht**

Unsere solide Kapitalsituation und die gefestigte Aktionärsstruktur mit langfristig investierenden, strategischen Investoren haben in der Vergangenheit zu einer stabilen Entwicklung des Aktienkurses beigetragen. Aus diesem Grunde hatte sich die POLIS-Aktie im Vorjahr gegen den negativen Börsentrend positiv entwickelt. Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich der Anstieg der POLIS-Aktie mit einer Kurserhöhung von 18 % fortgesetzt.

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.

## »Unser Team«



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.

Im Juli 2012 haben der Aufsichtsrat der POLIS Immobilien AG und Herr Peter E. Muth vereinbart, dass Herr Muth im besten Einvernehmen aus dem Vorstand der Gesellschaft ausscheidet. Sein Ausscheiden erfolgte vor dem Hintergrund unterschiedlicher Auffassungen über die zukünftige Geschäftspolitik des Unternehmens. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden vorübergehend vom bisherigen Sprecher des Vorstandes, Herrn Dr. Alan Cadmus, als Alleinvorstand geführt. Mit Wirkung zum 1. April 2013 hat der Aufsichtsrat Herrn Michael Piontek zum Finanzvorstand bestellt.

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. Wir danken in gleicher Weise unseren Aktionären, Mietern, Auftragnehmern und Finanzpartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr und freuen uns auf deren Fortsetzung.

Berlin, im März 2013

**POLIS Immobilien AG**

– Der Vorstand –

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alan Cadmus'. The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Dr. Alan Cadmus

# 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 fünf Aufsichtsratssitzungen statt, davon zwei als Telefonkonferenzen. In den Sitzungen berichtete der Vorstand zeitnah und ausführlich anhand in Textform 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 in Textform 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.

In der Sitzung vom 2. März 2012 wurden Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten in Anwesenheit des Abschlussprüfers eingehend erörtert. Über die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG wurde Beschluss gefasst. Wir haben über verschiedene Verkaufsprojekte sowie die Vermietungssituation und Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen und mögliche Investitionsprojekte beraten und soweit erforderlich Beschlüsse gefasst. Außerdem wurde über die Höhe der variablen Vergütung des Vorstandssprechers für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 sowie über die Verlängerung von Bestellung und Dienstvertrag von Herrn Dr. Cadmus bis zum 31. Dezember 2017 Beschluss gefasst. Weiterer Gegenstand dieser Sitzung war die Tagesordnung der Hauptversammlung am 22. Juni 2012. Außerdem wurde der Erteilung von Prokuren an die Herren Ebert und Ostermann zugestimmt. Die Beschlussfassungen in Zusammenhang mit der Billigung von Jahres- und Konzernabschluss sowie mit den Beschlussvorschlägen an die Hauptversammlung erfolgten im Anschluss an die Sitzung im Umlaufverfahren.



In der Sitzung vom 21. Juni 2012 haben wir uns ausführlich mit dem Stand verschiedener Projekte und deren Perspektiven beschäftigt. Außerdem haben wir uns mit dem Ausbau des Geschäftsfeldes »Asset Management für Dritte« und mit der Finanzierungsstrategie befasst. Daneben haben wir über verschiedene Ankaufs- und Verkaufsprojekte sowie die Vermietungssituation diskutiert und dazu Beschlüsse gefasst.

Nach der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Juni 2012 hat der Aufsichtsrat seinen Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden im Amt bestätigt sowie Herrn Eberhardt zum Mitglied des Personalausschusses gewählt und die Herren von der Recke und Müller als dessen Mitglieder bestätigt. Außerdem wurde die Besetzung des Investitionsausschusses bestätigt.

Der Aufsichtsrat stimmte am 12. Juli 2012 im Umlaufverfahren der Niederlegung des Vorstandsamtes durch Herrn Muth zu und fasste Beschluss über den mit Herrn Muth abzuschließenden Aufhebungsvertrag.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 22. November 2012 standen das Budget 2013 und die fortgeschriebene Mittelfristplanung. Außerdem haben wir mit dem Vorstand die Zahlen für das dritte Quartal und den Forecast für das Geschäftsjahr 2012 erörtert. Auch in dieser Sitzung haben wir uns mit An- und Verkaufsprojekten sowie der zukünftigen Strategie der POLIS befasst.

Nach entsprechender Vorbereitung durch den Personalausschuss stimmte der Aufsichtsrat in einer Telefonkonferenz am 12. Dezember 2012 der Bestellung von Herrn Michael Piontek zum Finanzvorstand und dem Abschluss des Anstellungsvertrages zu.

Außerdem hat der Aufsichtsrat zahlreiche weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, so wurden u. a. Zustimmungen zu zustimmungspflichtigen Geschäften, wie dem Verkauf von Bestandsimmobilien, dem Abschluss von Kreditverträgen sowie der Umstrukturierung des Portfolios in den Beteiligungsgesellschaften, erteilt und die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergänzt.

### **Ausschüsse**

Der Investitionsausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitzender), Schmechel und Stein angehören, informierte sich mehrfach am Rande der Aufsichtsratssitzungen und in direkten Gesprächen mit dem Vorstand über mögliche Investitionsobjekte und hat diese Projekte ausführlich mit dem Vorstand und externen Gutachtern des Ausschusses erörtert. Investitionsentscheidungen wurden 2012 nicht getroffen.

Der Personalausschuss, dem die Herren von der Recke (Vorsitzender), Müller und Brouns (bis 22. Juni 2012) bzw. Eberhardt (ab 22. Juni 2012) angehören, tagte insgesamt fünfmal sowie in mehreren Telefonkonferenzen und hat sich dabei zunächst mit der variablen Vergütung des Vorstands und den abzuschließenden Zielvereinbarungen befasst. In mehreren Gesprächen und einer Sitzung am 29. Juni 2012 befasste sich der Personalausschuss mit dem Ausscheiden von Herrn Peter E. Muth aus dem Vorstand der Gesellschaft und stimmte die Verhandlungen mit den anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats ab. Der Personalausschuss hat die Beschlüsse des Aufsichtsrats in Vorstandsangelegenheiten vorbereitet.

Die Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig im Plenum.

### **Corporate Governance**

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodexes, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und Kontrolle zu fördern. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 2. März 2012 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die nach der vorübergehenden Verkleinerung des Vorstandes am 27. Juli 2012 ergänzt wurde. Am 5. März 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine neue Entsprechenserklärung abgegeben. Die Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich.

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 Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Berlin hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2012 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2012 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 des 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 Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 5. März 2013 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 Konzernabschlussprüfung waren Gliederung des IFRS-Abschlusses, Ansatz und Bewertung der Anlageimmobilien, Methodik der internen Bewertung der Anlageimmobilien, Vollständigkeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Ansatz und Bewertung der latenten Steuern, Ausweis und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente, Angaben in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Angaben zu Finanzinstrumenten im Anhang und Vollständigkeit der IFRS-Anhangangaben.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und der Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes an die Hauptversammlung wurden von uns geprüft.

Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben wir nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 20. März 2013 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss schriftlich im Umlaufverfahren 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. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

### **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 und im Aufsichtsrat**

Herr Peter E. Muth hat sein Amt als Mitglied des Vorstandes im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat zum Ablauf des 12. Juli 2012 niedergelegt. Mit Beschluss vom 12. Dezember 2012 hat der Aufsichtsrat Herrn Michael Piontek mit Wirkung zum 1. April 2013 zum Mitglied des Vorstandes bestellt.

Herr Arnoldus Brouns hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Juni 2012 niedergelegt. In dieser Hauptversammlung wurde Herr Martin Eberhardt zu seinem Nachfolger gewählt.

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, im März 2013

# Die POLIS-Aktie

## **Börsenklima 2012 – Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien**

Nach der kräftigen Marktkorrektur im Vorjahr haben sich die Aktienmärkte in 2012 erfreulich entwickelt. Der Leitindex für deutsche Aktien »DAX« ist im Verlauf des Geschäftsjahres um rd. 29 % auf 7.612 gestiegen. Auch die deutschen Immobilienaktien haben sich sehr positiv entwickelt und sind, gemessen am DAXsubsector Real Estate Kursindex, um 34 % gestiegen. Damit haben sie die Verluste des Vorjahres mehr als ausgeglichen. Im Vordergrund standen allerdings die Wohnimmobilienaktien, die sich überdurchschnittlich entwickelt haben, weil bei ihnen offenbar ein sicherer Cashflow vermutet wird.

## **Verlauf des Aktienkurses**

Die POLIS-Aktie ist am Amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Sie erfüllt im Prime Standard die geltenden Transparenzanforderungen und wird im DAXsubsector Real Estate Kursindex geführt.

Im Geschäftsjahr ist die POLIS-Aktie um 18 % auf 11,15 EUR gestiegen und damit hinter den deutschen Immobilienaktien und dem deutschen Aktienmarkt insgesamt zurückgeblieben. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die POLIS-Aktie im Vorjahr gegen den Trend gestiegen war.

An der Börse für Immobilienaktien wird weiterhin teilweise deutlich weniger gezahlt als das Immobilienvermögen abzüglich Schulden wert ist. Die Abschläge haben sich im Jahresverlauf verringert, übersteigen aber in Einzelfällen immer noch 50 %. Mit dem Kurs von 11,15 EUR zum 28. Dezember 2012 konnte die POLIS-Aktie ihren Abschlag von 19 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von 13,73 EUR gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 11 %-Punkte verringern. Die teilweise sehr hohen Abschläge deutscher Immobilien-AGs gegenüber ihren Nettosubstanzwerten zeigt möglicherweise die fortbestehende Unsicherheit über die finanzielle Situation einzelner, hochfinanzierter Gesellschaften und könnte auf eine allgemeine Skepsis des Kapitalmarktes zur dauerhaften Stichhaltigkeit der Immobilienbewertungen hinweisen. 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 2012 belief sich auf 232 Stück oder 2.004 EUR .

## **Aktionärsstruktur**

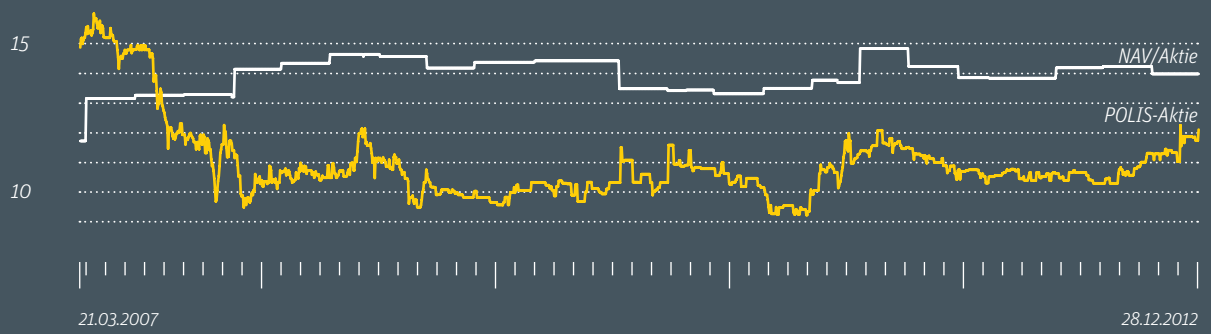
Die Kombination aus Streubesitz und finanzstarken, strategischen Investoren ist für die finanzielle Flexibilität, Steuerung und Finanzkraft des Unternehmens förderlich.

Der Vorstand war zum 31. Dezember 2012 mit einem Anteil von rd. 0,5 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt.

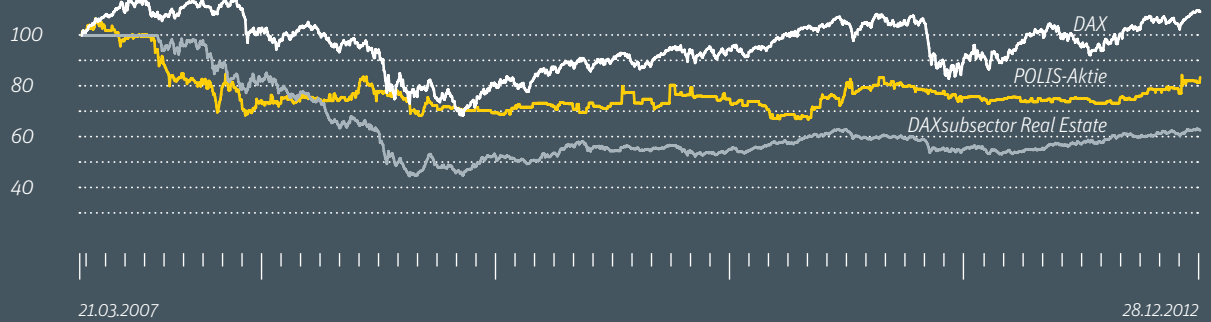
## **Investor Relations**

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

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



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 %

## Aktien­daten 2012

ISIN	DE0006913304
Wertpapierkennnummer (WKN)	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GR
Jahresschlusskurs 2012 (Xetra)	11,15 EUR
Aktienanzahl	11,05 Mio.
Marktkapitalisierung	123,22 Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank AG
Research Abdeckung (Coverage)	Close Brothers Seydler Bank AG
52-Wochen-Hoch	11,33 EUR
52-Wochen-Tief	9,01 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	2.004 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	232 Stück
Ergebnis je Aktie	0,20 EUR
NAV je Aktie	13,73 EUR
Hauptversammlung	14.06.2013

Aktionäre*	%
Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH**	69,8 %
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH	20,2 %
EZVK Darmstadt	5,1 %
Vorstand	0,5 %
Sonstige Aktionäre	4,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>100,0 %</b>
Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse	10,0 %

\*Stand: 31.12.2012

\*\*vormals Doris Verwaltungsgesellschaft mbH

# 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	11.150	15.360	5.300
Datum letzte externe Bewertung		30.06.12	30.09.12	31.03.12
Diskontierungszinssatz <sup>1</sup>		6,6 %	6,8 %	7,1 %
Vermietbare Fläche (gerundet) <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.100	5.550	2.900
Büro	m <sup>2</sup>	2.622	4.096	2.156
Handel	m <sup>2</sup>	440	1.072	523
Wohnen	m <sup>2</sup>	0	0	0
Archiv	m <sup>2</sup>	51	373	232
Stellplätze	Anzahl	24	20	11
Ø Restlaufzeit der Mietverträge <sup>3</sup>	Jahre	2,5	3,5	6,2
Vermietungsgrad nach Fläche 2012 <sup>4</sup>		100 %	98 %	100 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2011 <sup>4</sup>		100 %	99 %	90 %
Vermietungsgrad nach Umsatz <sup>5</sup>		100 %	99 %	81 %
Miete 2011 <sup>6</sup>	TEUR	646	870	326
Miete 2012 <sup>6</sup>	TEUR	671	818	264
Annualisierte Ist-Miete <sup>5</sup>	TEUR	689	935	294
Miete bei Vollvermietung <sup>7</sup>	TEUR	689	940	365
Annualisierte Potenzialmiete (Feri) <sup>8</sup>	TEUR	664	987	374
Rendite auf Potenzialmiete <sup>9</sup>		6,0 %	6,4 %	7,1 %
Feri Rating <sup>10</sup>		A-	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 31.12.2012

- Gemäß Feri EuroRating Services AG zum jeweiligen Bewertungsstichtag
- Gewichteter Durchschnitt
- Immobilien im Umlaufvermögen
- Beteiligungen (1x 5,1 % und 3x 15 %)



		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	35.790	10.330	5.070	1.680
Datum letzte externe Bewertung		31.12.12	31.03.12	31.03.12	31.03.12
Diskontierungszinssatz <sup>1</sup>		6,7 %	6,9 %	6,9 %	7,1 %
Vermietbare Fläche (gerundet) <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	18.950	10.500	3.900	1.700
Büro	m <sup>2</sup>	11.473	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>	962	317	196	5
Stellplätze	Anzahl	201	90	0	15
Ø Restlaufzeit der Mietverträge <sup>3</sup>	Jahre	2,8	4,6	4,5	2,2
Vermietungsgrad nach Fläche 2012 <sup>4</sup>		89 %	94 %	50 %	100 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2011 <sup>4</sup>		80 %	76 %	55 %	89 %
Vermietungsgrad nach Umsatz <sup>5</sup>		88 %	91 %	51 %	100 %
Miete 2011 <sup>6</sup>	TEUR	641	527	233	142
Miete 2012 <sup>6</sup>	TEUR	2.199	714	232	156
Annualisierte Ist-Miete <sup>5</sup>	TEUR	2.272	811	220	166
Miete bei Vollvermietung <sup>7</sup>	TEUR	2.592	887	430	166
Annualisierte Potenzialmiete (Feri) <sup>8</sup>	TEUR	2.456	879	415	142
Rendite auf Potenzialmiete <sup>9</sup>		6,9 %	8,5 %	8,2 %	8,5 %
Feri Rating <sup>10</sup>		B+	C	B+	B

Erläuterungen siehe Seite 13

#### Feri Bewertungssystematik

»Herausragend«	AAA	»Befriedigend«	B
»Ausgezeichnet«	AA	»Genügend«	C
»Sehr gut (+)«	A+	»Mäßig«	D
»Sehr gut«	A	»Schwach«	D-
»Sehr gut (-)«	A-	»Schlecht«	E
»Gut«	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	30.06.2001
1960	1957	1956	1960	1960	1970
-	2001	-	-	1998	1996
6.760	8.050	5.415	3.180	9.710	10.200
30.06.12	31.12.12	30.09.12	30.06.12	30.06.12	30.09.12
6,9 %	6,9 %	6,9 %	6,8 %	6,6 %	6,9 %
3.450	3.650	2.650	1.850	3.700	3.450
2.170	3.157	1.858	1.111	3.455	3.446
812	241	336	344	0	0
229	23	214	188	0	0
269	272	242	198	230	0
17	17	0	9	20	29
2,6	2,4	2,0	3,2	3,2	1,0
87 %	55 %	86 %	97 %	99 %	100 %
90 %	58 %	86 %	83 %	88 %	100 %
74 %	57 %	88 %	84 %	99 %	100 %
338	149	307	176	522	762
328	285	311	173	566	794
335	331	330	160	592	794
451	577	377	191	595	794
517	545	381	234	607	800
7,6 %	6,8 %	7,0 %	7,4 %	6,3 %	7,8 %
B+	B+	A-	A-	B+	B+



		Hamburg	Hannover	Hannover	Köln
		Steinstraße 12–14	Landschaftstraße 2	Landschaftstraße 8	Ebertplatz 1
Besitzübergang		01.05.2008	31.12.2006	31.12.2006	15.06.2007
Baujahr		1925	1983	1885	1960
letzte Sanierung/Modernisierung		1994	-	2006	2002
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	5.500	4.500	3.960	9.000
Datum letzte externe Bewertung		30.09.12	31.03.12	30.06.12	30.06.12
Diskontierungszinssatz <sup>1</sup>		6,8 %	7,0 %	6,8 %	6,8 %
Vermietbare Fläche (gerundet) <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2.800	3.600	2.600	4.150
Büro	m <sup>2</sup>	2.425	3.582	2.166	3.225
Handel	m <sup>2</sup>	121	0	0	220
Wohnen	m <sup>2</sup>	0	0	0	66
Archiv	m <sup>2</sup>	262	13	437	648
Stellplätze	Anzahl	5	53	0	0
Ø Restlaufzeit der Mietverträge <sup>3</sup>	Jahre	0,1	3,9	4,0	7,8
Vermietungsgrad nach Fläche 2012 <sup>4</sup>		96 %	100 %	100 %	84 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2011 <sup>4</sup>		100 %	100 %	100 %	97 %
Vermietungsgrad nach Umsatz <sup>5</sup>		59 %	100 %	100 %	84 %
Miete 2011 <sup>6</sup>	TEUR	81	397	297	445
Miete 2012 <sup>6</sup>	TEUR	217	448	243	469
Annualisierte Ist-Miete <sup>5</sup>	TEUR	246	454	291	466
Miete bei Vollvermietung <sup>7</sup>	TEUR	419	454	291	555
Annualisierte Potenzialmiete (Feri) <sup>8</sup>	TEUR	420	453	296	554
Rendite auf Potenzialmiete <sup>9</sup>		7,6 %	10,1 %	7,5 %	6,2 %
Feri Rating <sup>10</sup>		A-	B+	B+	B+

Erläuterungen siehe Seite 13



Köln	Köln	Köln	Köln	Köln	Mainz
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Hansaring 20	Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83	Rheinstraße 43-45
01.10.2007	01.11.2007	01.04.2007	31.12.2007	01.05.2008	01.11.2007
1989	1975	1953	1957	1962	1976
-	2006	2010	2005	2008	-
16.570	4.200	22.280	8.570	15.930	2.560
30.09.12	31.03.12	30.09.12	30.09.12	30.06.12	31.03.12
6,8 %	7,0 %	6,3 %	6,8 %	6,9 %	7,1 %
7.600	2.250	6.050	3.900	9.400	2.200
7.010	2.093	5.582	3.187	7.237	1.683
0	0	0	544	1.302	294
0	0	0	0	0	0
565	146	473	177	878	212
197	10	53	9	94	11
4,3	2,1	4,3	5,9	2,4	2,7
90 %	43 %	94 %	100 %	97 %	79 %
73 %	100 %	83 %	99 %	97 %	64 %
90 %	49 %	87 %	100 %	99 %	37 %
875	320	705	498	933	160
1.301	245	994	537	974	148
1.056	168	1.036	579	994	72
1.176	346	1.197	580	1.008	194
1.141	319	1.247	628	1.207	250
6,9 %	7,6 %	5,6 %	7,3 %	7,6 %	9,8 %
B+	B+	A-	B	B	B



		Mainz	München	Stuttgart	Stuttgart
		Rheinstraße 105–107	Lessingstraße 14	Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Quartier Büchsenstraße
Besitzübergang		30.09.2007	15.12.2007	01.11.2007	30.06.2007
Baujahr		1968	1967	1973	1907–1970
letzte Sanierung/Modernisierung		-	2010	2004	2010
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	4.090	9.510	4.230	43.575
Datum letzte externe Bewertung		31.03.12	31.03.12	30.06.12	31.12.12
Diskontierungszinssatz <sup>1</sup>		6,9 %	6,7 %	6,9 %	6,6 %
Vermietbare Fläche (gerundet) <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.250	3.350	2.450	16.800
Büro	m <sup>2</sup>	2.414	2.613	1.157	11.709
Handel	m <sup>2</sup>	0	438	920	1.408
Wohnen	m <sup>2</sup>	564	0	359	1.339
Archiv	m <sup>2</sup>	277	292	101	2.371
Stellplätze	Anzahl	47	38	36	125
Ø Restlaufzeit der Mietverträge <sup>3</sup>	Jahre	1,4	3,7	2,5	5,6
Vermietungsgrad nach Fläche 2012 <sup>4</sup>		99 %	100 %	95 %	81 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2011 <sup>4</sup>		94 %	100 %	94 %	64 %
Vermietungsgrad nach Umsatz <sup>5</sup>		100 %	100 %	95 %	77 %
Miete 2011 <sup>6</sup>	TEUR	296	525	264	863
Miete 2012 <sup>6</sup>	TEUR	293	564	264	1.641
Annualisierte Ist-Miete <sup>5</sup>	TEUR	300	601	264	2.094
Miete bei Vollvermietung <sup>7</sup>	TEUR	301	601	278	2.716
Annualisierte Potenzialmiete (Feri) <sup>8</sup>	TEUR	379	678	310	2.797
Rendite auf Potenzialmiete <sup>9</sup>		9,3 %	7,1 %	7,3 %	6,4 %
Feri Rating <sup>10</sup>		B+	B+	B+	A-

Erläuterungen siehe Seite 13



Stuttgart	Portfolio	Sonstige Immobilien & Immobilienbeteiligung <sup>12, 13</sup>	Summe des Immobilienvermögens
Tübinger Straße 31/33			
31.12.2006			
1949			
2000			
8.570	291.040	3.772	<b>294.812</b>
31.12.12	–		
6,7 %	6,7 %		
4.800	140.750		
2.731	108.284		
1.278	16.890		
220	4.792		
578	10.777		
11	1.142		
1,9	3,7 <sup>11</sup>		
29 %	87 % <sup>11</sup>		
92 %	80 % <sup>11</sup>		
15 %	84 %		
576	12.892		
175	16.025		
97	16.647		
644	19.814		
696	20.376		
8,1 %	7,0 %		
B+	B+		

# Finanzinformationen

## > 21 \_\_ Konzernlagebericht

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

## > 49 \_\_ Konzernabschluss

## > 55 \_\_ Konzernanhang

## > 84 \_\_ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## > 85 \_\_ Bestätigungsvermerk

# Konzernlagebericht

der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2012

## 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 grundsätzlich durch zwei Vorstände geführt. Der Sprecher des Vorstandes verantwortet die Bereiche Portfolio- und Asset-Management, Property-Management, Personal und Recht und der Finanzvorstand die Bereiche Controlling, Finanz- und Rechnungswesen, Steuern, Risikomanagement und Organisation/IT. Seit dem Ausscheiden des Finanzvorstandes im Juli 2012 führt der Vorstandssprecher das Unternehmen vorübergehend als Alleinvorstand. Ab dem 1. April 2013 wird der Vorstand wieder aus zwei Mitgliedern bestehen. 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 2012 um 0,7 %
  - Stabile Lage am Arbeitsmarkt
  - Im Jahr 2012 betrug die Inflationsrate in Deutschland 2 %
  - Die Zinsen sanken im kurzfristigen Bereich auf Basis 3-Monats-EURIBOR von 1,4 % auf 0,2 % und im 5-Jahres-Bereich von 1,7 % auf 0,8 %
- 

Nach dem kräftigen Wachstum des Bruttonettoproduktes (BNP) in 2011 um 3 % ist die deutsche Wirtschaft in 2012 aufgrund der Krise im Euroraum um lediglich 0,7 % gewachsen. Das schwache außenwirtschaftliche Umfeld und die Unsicherheit über die Wirtschaftspolitik zur Bewältigung der Krise im Euroraum haben die Konjunktur stagnieren lassen.

Trotz der gedämpften Entwicklung des Außenhandels und der sich aus der Schuldenkrise ergebenden Unwägbarkeiten befindet sich die deutsche Volkswirtschaft bei moderatem Preisanstieg, stabilem Konsum, günstigen Finanzierungsbedingungen und historisch niedriger Arbeitslosenquote in einer guten Verfassung.

	BIP Wachstum	Inflation	3-Monats- EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
2012	0,90 %	2,00 %	0,19 %	0,78 %	1,57 %
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 %
2004	1,10 %	1,70 %	2,16 %	3,15 %	3,74 %

Quelle: Dexia Kommunalbank Deutschland, Destatis - Statistisches Bundesamt, Institut für Weltwirtschaft, Deutsche Konjunktur im Winter 2012

### *Branchenspezifische Rahmenbedingungen*

Die Märkte für Büroimmobilien wiesen gegenüber dem Vorjahr eine leichte Abschwächung auf. Die abgeschwächte Nachfrage nach Büroflächen folgt den zunehmend negativen wirtschaftlichen Rahmendaten bei einer zwar stabilen, jedoch sich eintrübenden Entwicklung am Arbeitsmarkt. Aggregiert konnten an den sieben größten Immobilienstandorten ca. 3 Mio. m<sup>2</sup> Flächenumsatz gegenüber 3,4 Mio. m<sup>2</sup> im Vorjahr erreicht werden. Vor dem Hintergrund eines für 2013 prognostizierten Wachstums des Bruttoinlandsproduktes von 0,8 % könnte sich der Umsatz auf dem Niveau des Jahres 2012 stabilisieren.

Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2012

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

#### *Transaktionsvolumen erneut gestiegen*

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist nach Maklerberichten von rd. 23 Mrd. EUR in 2011 auf rd. 25 Mrd. EUR in 2012 erneut gestiegen und hat damit das beste Ergebnis nach den Spitzenjahren 2006/07 erzielt. Ausschlaggebend waren mit rd. 44 % des Transaktionsvolumens Investitionen in großvolumige Büroobjekte, gefolgt von rd. 36 % der Transaktionen bei Handelsimmobilien. Die robuste gesamtwirtschaftliche Lage mit einem stabilen Arbeitsmarkt und die aufgrund der Unsicherheiten an den internationalen Kapitalmärkten sicherheitsorientierte Anlagestrategie der Investoren lassen auch 2013 gute Chancen für den Investitionsstandort Deutschland erwarten. Die restriktive Mittelbereitstellung der Banken führt zu Immobilieninvestments mit höherem Eigenkapitaleinsatz, so dass in der Zukunft weiterhin Core-Produkte im Vordergrund stehen werden.

Quelle: CBRE Investmentmarkt Deutschland Q4/2012



## Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

### Stabile Entwicklung der Mieten bei standortspezifischen Unterschieden

Die Spitzenmieten sind 2012 in den sieben größten Immobilienstandorten um 3 % gestiegen. Dabei wies Düsseldorf mit 8,3 % vor München (3,3 %) und Stuttgart (2,8 %) 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 2013 zu einem weiteren Mietpreiswachstum bei anhaltend positiver Nachfrage nach Flächen in zentralen Lagen führen. Dabei wird der Zuwachs jedoch mit geschätzten rd. 1 % geringer ausfallen als 2012.

Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2012

### Sinkende Leerstände auf Büroflächenmarkt

Im Jahr 2012 ergab sich an den sieben größten Immobilienstandorten aufgrund der erhöhten Nachfrage bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina eine insgesamt reduzierte Leerstandsquote von 8,8 %. Die höchsten Leerstandsquoten im Büroflächenbestand wiesen Frankfurt mit 14 % und Düsseldorf mit 11 % auf. Der Leerstand sank gegenüber dem Vorjahr am deutlichsten in Frankfurt (-14 %), München (-13 %) und Stuttgart (-8 %). Das Volumen an fertig gestellten Flächen reduzierte sich 2012 gegenüber dem Vorjahr leicht um 7 %. 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>			%		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Berlin	1.441   544	1.446   543	1.530   512	8,5	8,5	9,1
Hamburg	1.206   436	1.237   540	1.377   503	8,2	8,5	9,6
Düsseldorf	991   348	999   394	1.152   401	11,0	11,2	13,0
Frankfurt a. M.	1.416   512	1.662   424	1.765   470	11,9	13,9	14,7
Stuttgart	463   190	500   280	582   191	5,6	6,1	7,1
München (inkl. Umland)	1.674   754	1.912   887	2.068   584	8,4	9,6	10,5
Köln	590   255	604   332	635   228	7,9	8,1	8,6

Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2012; Leerstand inkl. Untermietflächen, Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer

## 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 2009 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 (Beschafungs-) 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. Zwei Auszubildende werden zu Immobilienkauleuten 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 der Vermietung von rd. 17.790 m<sup>2</sup> konnte erneut eine hohe Vermietungsleistung erbracht werden. Besonders erfreulich ist darüber hinaus der Anstieg der Mietvertragsverlängerungen auf 15.365 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsquote stieg auf über 87 % und wird bei sonst unveränderten Verhältnissen mit den bereits in 2012 abgeschlossenen, jedoch erst 2013 beginnenden Mietverträgen auf 91 % steigen.
  - Im Geschäftsjahr 2012 haben wir rd. 10 Mio. EUR in unsere Anlageimmobilien investiert. Die beiden Modernisierungsobjekte »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45«, Köln, und »Büchsenstraße 26«, Stuttgart, sind fertig gestellt und voll vermietet.
  - Zur Optimierung unseres Anlageportfolios haben wir das Anlageobjekt »Domstraße 10« in Hamburg zu einem Kaufpreis leicht oberhalb der letzten Bewertung veräußert. Das Anlageobjekt »Steinstraße 12–14« wurde auf Basis der letzten Bewertung veräußert und damit eine positive Marktwertänderung aus der Vergangenheit realisiert. Der Besitzübergang wird im ersten Quartal 2013 erfolgen.
  - Im Zuge der erfolgreichen Vermietung von modernisierten Mietflächen und der Verlängerung bestehender Mietverträge zu verbesserten Konditionen konnte ein positives Bewertungsergebnis von 2.410 TEUR erzielt werden. Das höhere Bewertungsergebnis des Vorjahres von 4.497 TEUR war durch den Einmaleffekt der erstmaligen Bewertung der Anlageobjekte am neuen Standort Dresden geprägt.
  - Der verbesserte Vermietungsstand führte trotz der Veräußerung von vier voll vermieteten Objekten im Vorjahr zu einem Anstieg der Mieterträge um 8 % auf 16.020 TEUR und das laufende Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung stieg um 8 % auf 11.205 TEUR. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl »Funds from Operations« hat sich erwartungsgemäß mehr als verdoppelt und stieg auf 2.567 TEUR.
  - Das weitere Absinken des Marktzins hat unerwartet zu nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten aus Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von 2.531 TEUR (Vj. -3.692 TEUR) geführt.
  - Das Konzernergebnis vor Steuern liegt mit 2.574 TEUR etwa 21 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Der Rückgang beruht in erster Linie auf dem niedrigeren Bewertungsergebnis aus den Anlageimmobilien (2.410 TEUR, Vj. 4.497 TEUR).
  - Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16 % auf 6.786 TEUR erhöht.
  - Der Net Asset Value zum 31. Dezember 2012 ist gegenüber dem Vorjahr um 1 % auf 151.706 TEUR und je Aktie von 13,58 EUR auf 13,73 EUR gestiegen.

## Entwicklung des Immobiliengeschäftes

### Portfolioveränderungen

Im September wurden Kaufverträge über den Verkauf der beiden Anlageobjekte »Domstraße 10« und »Steinstraße 12–14« in Hamburg geschlossen. Die »Domstraße 10« wurde inzwischen an den Käufer übergeben, die Veräußerung der »Steinstraße 12–14« soll im ersten Quartal 2013 abgeschlossen werden. Weil beide Anlageobjekte im Rahmen der aktuellen Planung keine Wertsteigerungen erwarten ließen, erfolgte die Veräußerung zur Portfoliooptimierung. Die Veräußerungen erfolgten nahezu zum Verkehrswert, so dass sich keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis ergeben haben bzw. in 2013 ergeben werden.

### Modernisierungen

- Köln, Konrad-Adenauer-Ufer: *Modernisierung abgeschlossen und Vollvermietung erreicht*

Mit der Übergabe der letzten Mieteinheiten sind nun alle Büroflächen im Gebäude »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45« modernisiert und vermietet. Durch die Fertigstellung und das Auslaufen mietfreier Zeiten hat sich eine erfreuliche Marktwertänderung zum Vorjahr in Höhe von 810 TEUR ergeben. Das Gebäude wird mit Geothermie beheizt und gekühlt und wurde von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat in Silber ausgezeichnet.

- Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: *Projektfertigstellung und Vollvermietung fast erreicht*

Die umfassende Revitalisierung des Gebäudes »Büchsenstraße 26« konnte vollständig abgeschlossen werden. Alle Einzelhandels- und Büroflächen sind vermietet und an die Mieter übergeben. Auch bei diesem Objekt haben wir besonderen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt und von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) das Vorzertifikat in Silber erhalten. Die umfassenden Sanierungsarbeiten in der Tiefgarage sind abgeschlossen.

Im Modernisierungsprojekt »Büchsenstraße 28« wurden im Verlauf des Jahres zwei Mietflächen mit rd. 1.130 m<sup>2</sup> vermietet und werden im ersten Quartal 2013 an die Mieter übergeben. Die Mieterausbauten sind weit fortgeschritten. Die letzte unvermietete Fläche ist im Grundausbau fertig gestellt. Hier gehen wir von einer baldigen Vermietung aus.

In den weiteren Gebäuden des Quartiers Büchsenstraße stehen lediglich drei kleinere Mietflächen zur Vermietung an. 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.

- Stuttgart, Tübinger Straße 31 und 33: *Nachvermietung aller Büroflächen gelungen*

Mit dem Land Baden-Württemberg konnte ein bonitätsstarker Mieter für rd. 2.700 m<sup>2</sup> Büroflächen gewonnen werden. Die Übergabe der Mietflächen, die von der Dualen Hochschule DHBW genutzt werden sollen, ist für März/April 2013 vorgesehen. Bis dahin wird der überwiegende Teil der Mietflächen für die Schulnutzung umgebaut.

### Vermietungsgrad erneut deutlich erhöht

Durch die Fertigstellungen der Modernisierungsprojekte und ein aktives Vermietungsmanagement ist es uns gelungen, mit 17.790 m<sup>2</sup> erneut ein sehr gutes Neuvermietungsergebnis zu erzielen (Vj. 19.900 m<sup>2</sup>). Den größten Beitrag zum Vermietungserfolg in 2012 haben die Vermietungen in Stuttgart geleistet. So konnten die im März 2012 frei gewordenen Mietflächen in der »Tübinger Straße 31, 33« von rd. 2.700 m<sup>2</sup> bereits

im Juni 2012 an das Land Baden-Württemberg für die Duale Hochschule Baden Württemberg (DHBW) vermietet werden und sollen nach Umbau des überwiegenden Teils der Büroflächen in Schulungsräume im März/April 2013 an den Mieter übergeben werden. In der »Büchsenstraße 26« in Stuttgart haben wir rd. 2.300 m<sup>2</sup> an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vermietet und an den Mieter übergeben. Durch die guten Vermietungserfolge und den Verkauf des Leerstandsobjektes »Domstraße 10« in Hamburg hat sich der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. Dezember 2012 gegenüber dem Vorjahresstand von 80 % auf 87 % erhöht und wird unter Berücksichtigung aller bis zum 31. Dezember 2012 abgeschlossenen Mietverträge, die in 2013 beginnen und alle bekannten Auszüge in demselben Zeitraum, auf 91 % steigen. Da jetzt alle Mietflächen zumindest im Grundausbau fertig gestellt sind und zur Vermietung zur Verfügung stehen, rechnen wir weiter mit einer zügigen Vermietung der restlichen Leerstandsflächen.

Über das gute Ergebnis der Neuvermietung hinaus konnten wir Mietverträge über rd. 15.365 m<sup>2</sup> (Vj. 10.700 m<sup>2</sup>) Mietfläche zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängern. Somit konnten wir unsere sehr gute und aktive Mieterbetreuung des vergangenen Jahres erneut unter Beweis stellen. Damit ist es uns gelungen, insgesamt rd. 33.150 m<sup>2</sup> Mietfläche (Vj. 30.600 m<sup>2</sup>) mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvertragsvolumen von rd. 20.730 TEUR bei einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 4,5 Jahren und einer effektiven Miete von 11,37 EUR pro m<sup>2</sup> neu zu vermieten oder bestehende Mietverträge zu verlängern. Die wirtschaftlich bedeutendste Vertragsverlängerung mit rd. 2.880 m<sup>2</sup> Bürofläche gelang im Objekt »Neumarkt 49« in Köln. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 3,7 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 31.12.2012 m <sup>2</sup>	Vermie- tungsgrad per 31.12.2012	Mietfläche zum 31.12.2011 m <sup>2</sup>	Vermie- tungsgrad per 31.12.2011
Berlin	8.650	99 %	8.650	99 %
Dortmund	2.900	100 %	2.900	90 %
Dresden	33.400	86 %	33.350	76 %
Düsseldorf	15.400	83 %	15.400	80 %
Duisburg	1.700	100 %	1.700	89 %
Frankfurt a. M.	3.450	100 %	3.450	100 %
Hamburg*	2.800	96 %	9.400	30 %
Hannover	6.200	100 %	6.200	100 %
Köln	33.350	90 %	33.400	90 %
Mainz	5.450	91 %	5.450	82 %
München	3.350	100 %	3.350	100 %
Stuttgart	24.150	72 %	24.150	73 %
	<b>140.750**</b>	<b>87 %</b>	<b>147.400**</b>	<b>80 %</b>

Auf Basis des Portfoliobestandes des jeweiligen Stichtages

\*Vermietungsgrad gemessen an vertraglich vermieteter Fläche

\*\*Summe kann aufgrund von Rundungsdifferenzen abweichen

### Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den A-Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen seit 2009 wie folgt:

TEUR	2012	2011	2010	2009
Luisenstraße 46	671	646	639	594
Potsdamer Straße 58	818	870	764	802
<b>Berlin</b>	<b>1.489</b>	<b>1.515</b>	<b>1.403</b>	<b>1.396</b>
Berliner Allee 42	328	338	304	286
Berliner Allee 44	285	149	113	138
Berliner Allee 48	311	307	319	255
Immermannstraße 11	173	176	214	207
Steinstraße 27	566	522	573	526
<b>Düsseldorf</b>	<b>1.663</b>	<b>1.491</b>	<b>1.523</b>	<b>1.412</b>
Gutleutstraße 26	794	762	762	750
<b>Frankfurt a. M.</b>	<b>794</b>	<b>762</b>	<b>762</b>	<b>750</b>
Steinstraße 12–14	217	81	186	366
<b>Hamburg</b>	<b>217</b>	<b>81</b>	<b>186</b>	<b>366</b>
Ebertplatz 1	469	445	458	482
Gustav-Heinemann-Ufer 54	1.301	875	676	444
Hansaring 20	245	320	312	305
Konrad-Adenauer-Ufer 41–45	994	705	46	0
Neumarkt 49	537	498	459	481
Weyerstraße 79–83	974	933	917	872
<b>Köln</b>	<b>4.520</b>	<b>3.776</b>	<b>2.868</b>	<b>2.583</b>
Lessingstraße 14	564	525	495	461
<b>München</b>	<b>564</b>	<b>525</b>	<b>495</b>	<b>461</b>
Böblinger Str. 8/Arminstraße 15	264	264	242	245
Tübinger Straße 31–33	175	576	568	561
Quartier Büchsenstraße	1.641	863	533	1.290
<b>Stuttgart</b>	<b>2.080</b>	<b>1.703</b>	<b>1.343</b>	<b>2.096</b>
<b>Summe »A-Städte«</b>	<b>11.327</b>	<b>9.855</b>	<b>8.580</b>	<b>9.065</b>
Sonstige Objekte	4.693	3.019	1.540	1.810
2009–2012 veräußerte Objekte	0	2.012	2.933	3.028
<b>Summe</b>	<b>16.020</b>	<b>14.886</b>	<b>13.053</b>	<b>13.904</b>

## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Durch die Modernisierungs- und Vermietungserfolge der Vergangenheit kam es im vergangenen Geschäftsjahr zu dem erwarteten Anstieg der operativen Kennzahlen. Zusammen mit der Erhöhung der Vermietungsquote stiegen die Mieterträge, das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung und der operative Cashflow. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl »Funds from Operations« (FFO) hat sich gegenüber dem Vorjahr und entsprechend unserer Prognose mehr als verdoppelt. Das insgesamt erfreuliche Bewertungsergebnis hat bestätigt, dass die hohen Modernisierungsinvestitionen der Vergangenheit zu konkreten Wertsteigerungen geführt haben, auch wenn es naturgemäß bei einzelnen Anlageobjekten aufgrund von auslaufenden Mietverhältnissen oder aus anderen Gründen zu Wertkorrekturen kam. Für die Stabilität der Ertragsentwicklung in der Zukunft ist der erfreuliche Anstieg der Mietvertragsverlängerungen von hoher Bedeutung.

Unerwartet war dagegen das weitere Absinken des Marktzinsniveaus, das erneut zu nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten aus Zinssicherungsinstrumenten geführt hat. Um in der Zukunft unabhängiger von Bewertungseffekten im Finanzierungsbereich zu werden und Finanzierungsspielräume für neue Akquisitionen zu eröffnen, haben wir in der zweiten Jahreshälfte einen Teil der Fremdfinanzierung erfolgreich umstrukturiert, den Anteil der im Rahmen von Cashflow Hedges designierten Finanzinstrumente erhöht, Kreditverträge und einzelne Zinssicherungen verlängert und gleichzeitig die hohe Zinssicherungsquote abgesenkt sowie Nachfinanzierungsspielräume ausgenutzt. Damit stehen jetzt konkrete Kreditlinien für Neuaquisitionen zur Verfügung, die im laufenden Geschäftsjahr ausgenutzt werden sollen.

Mit der Verbesserung der Ertragslage ergeben sich gute Chancen für einen weiteren Anstieg der wesentlichen Ertragskennziffern in 2013.

Als Folge einer internen Umstrukturierung, durch die im Oktober 2012 in erheblichem Umfang stille Reserven gehoben wurden, konnte in der POLIS Immobilien AG ein Jahresüberschuss von 6.114 TEUR nach dem für die Zahlung einer Dividende maßgeblichen Ergebnis nach deutscher Rechnungslegung (HGB) erwirtschaftet werden. Weil dieses jedoch vollständig aus einem internen Vorgang ohne Liquiditätsauswirkungen stammt und ohne die Umstrukturierung ein Verlust nach HGB erwirtschaftet worden wäre, wurden von dem Jahresüberschuss 3.057 TEUR in die Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 3.057 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

- 
- Anstieg des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung, positives Bewertungsergebnis bei den Anlageimmobilien, FFO mehr als verdoppelt
- 

Die **Mieterträge** sind aufgrund des guten Vermietungsergebnisses auf 16.020 TEUR gestiegen (Vj. 14.886 TEUR) und liegen damit um 8 % über dem Vorjahresniveau. Nach Abzug von Instandhaltungsaufwand und Immobilienbewirtschaftungsaufwand ist das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um rd. 8 % auf 11.205 TEUR (Vj. 10.329 TEUR) gestiegen.



Die **Bewertung der Anlageimmobilien** ergab im Saldo eine moderate Aufwertung für das Gesamtportfolio von 2.410 TEUR. Die Marktwertänderung resultiert im Wesentlichen aus den Bewertungen der Objekte »Ebertplatz 1« ( 928 TEUR) in Köln und »Potsdamer Str. 58« (815 TEUR) in Berlin sowie dem Modernisierungsobjekt »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45« in Köln (810 TEUR), den Objekten »Rheinstraße 43–45« (-601 TEUR) in Mainz und »Gutleutstraße 26« (-510 TEUR) in Frankfurt am Main sowie der »Weyerstraße 79–83« in Köln (-405 TEUR). Das Ergebnis beinhaltet sowohl Effekte aus allgemeinen Marktänderungen als auch die Ergebnisse aus Modernisierungsmaßnahmen.

Der **Verwaltungsaufwand** belief sich 2012 auf 3.787 TEUR und liegt damit mit 9 % über dem Niveau des Vorjahres (3.475 TEUR). Eine detaillierte Aufstellung ist im Anhang unter 4.8 »Verwaltungsaufwand« enthalten.

Der **Zinsaufwand** lag mit 5.383 TEUR um 3 % unterhalb des Vorjahreswertes (5.548 TEUR). Das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis aus Zinsderivaten blieb aufgrund des weiter gesunkenen Marktzinsniveaus mit -2.531 TEUR deutlich negativ (Vj. -3.692 TEUR). Das Finanzergebnis hat sich im Geschäftsjahr 2012 um 1.255 TEUR oder rd. 14 % gegenüber dem Vorjahr verbessert und lag bei -7.891 TEUR (Vj. -9.146 TEUR). Neben den im Ergebnis erfassten Bewertungsverlusten wurden negative Marktwerte von Zinsswaps, die Bestandteile effektiver Cashflow Hedges sind (1.007 TEUR), abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern (159 TEUR) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung ist durch die Auflösung von Zinssicherungsgeschäften auf 3,2 % (Vj. 3,9 %) gefallen.

Der Konzernabschluss weist einen gegenüber dem Vorjahr um 392 TEUR geringeren **Konzernüberschuss** von 2.171 TEUR (Vj. 2.563 TEUR) aus und liegt damit 15 % unterhalb des Vorjahresniveaus. Die operative Kennzahl **Funds from Operations**<sup>1</sup> hat sich vor allem aufgrund des gestiegenen Ergebnisses aus Immobilienbewirtschaftung von 1.221 TEUR im Vorjahr um 1.346 TEUR auf 2.567 TEUR mehr als verdoppelt.

## Finanzlage

### Cashflows

TEUR	2012	2011	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.786	5.857	16 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.104	3.157	-325 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.004	-13.014	-154 %
Bankguthaben am Ende der Periode	8.312	1.626	411 %

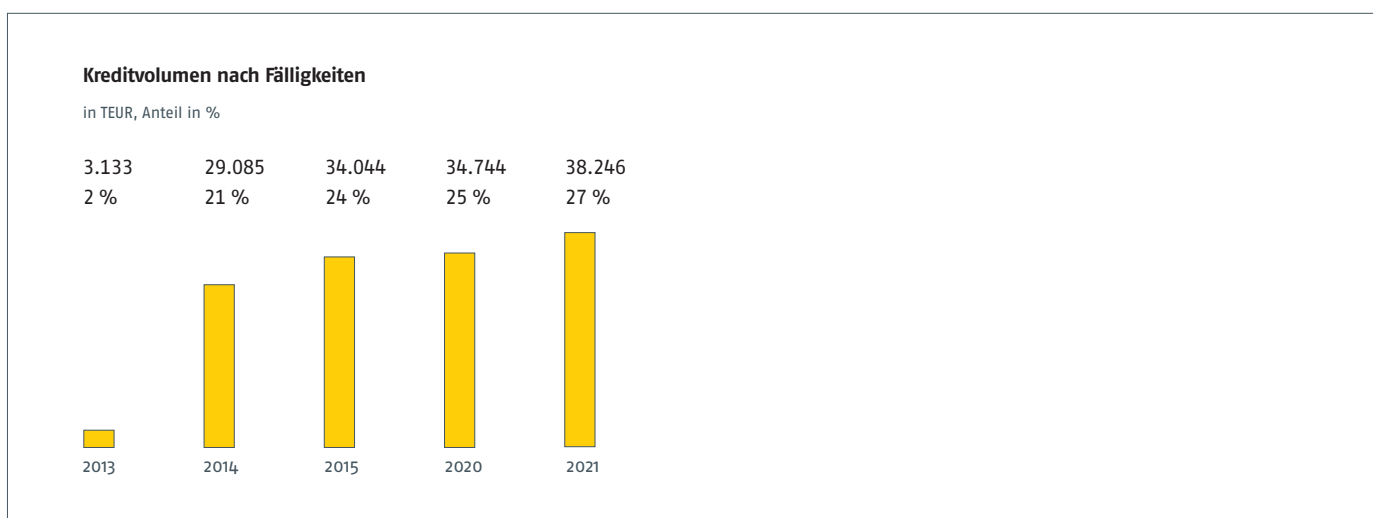
Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im Wesentlichen aufgrund des höheren Ergebnisses aus der Immobilienbewirtschaftung. Die Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen führten zu einem negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beruht im Wesentlichen auf Kreditaufnahmen des Geschäftsjahres und ist daher negativ.

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

### 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. Zum Bilanzstichtag bestanden ungenutzte Kreditlinien von rd. 10 Mio. EUR.

Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien, inkl. geleisteter Anzahlungen auf Anlageimmobilien) ist aufgrund der erhöhten Kreditaufnahme auf rd. 48 % zum 31. Dezember 2012 gestiegen. 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.



### Risikoarme Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen betrug zum 31. Dezember 2012 5,5 Jahre. Durch die frühzeitige Verlängerung der Laufzeit von Bankdarlehen ergeben sich keine Fälligkeiten im Jahr 2013. Durch den Neuabschluss von Krediten stehen der POLIS ungenutzte gesicherte Kreditlinien von ca. 10 Mio. EUR zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2012 waren aufgrund der durch die im Rahmen eines Neuabschlusses einer Portfoliofinanzierung aufgelösten Zinssicherungsgeschäfte vorübergehend 69 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert.

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. Aufgrund des hohen Vermietungsstandes in allen Kreditportfolien werden derzeit alle durch die Banken geforderten Finanzkennzahlen eingehalten. Aus heutiger Sicht wird dieses auch in 2013 der Fall sein.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2012 aufgrund der Investitionen in die Anlageimmobilien auf rd. 310 Mio. EUR erhöht (Vj. rd. 302 Mio. EUR). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den 33 Anlageimmobilien und stellen entsprechend dem Geschäftsmodell rd. 94 % der Bilanzsumme dar.

TEUR	2012	2011
Langfristiges Vermögen	290.690	294.452
Kurzfristiges Vermögen	19.302	7.614
Eigenkapital	150.653	149.330
Bilanzsumme	309.992	302.066
Eigenkapitalquote	49 %	49 %
Loan-to-value-Ratio	48 %	47 %

### Investitionen in Anlageimmobilien

Die Investitionen von rd. 10 Mio. EUR in die einzelnen Immobilien sind detailliert im Anhang unter 3.1. »Anlageimmobilien« aufgeführt.

### Bewertung der Immobilien

Im Geschäftsjahr 2012 wurde die Feri EuroRating Services AG (»Feri«) beauftragt, quartalsweise für jeweils ein Viertel des Portfolios die Marktwerte zu ermitteln und diese in Gutachten zu dokumentieren. Damit wird der Marktwert jeder Immobilie einmal pro Jahr durch einen externen unabhängigen Wertgutachter 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 durch Feri extern bewertet. Zum Stichtag 31. Dezember 2012 wurden 9 Anlageimmobilien des Immobilienportfolios der POLIS durch Feri 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 Immobilien betrug zum Jahresende 2012 insgesamt 291.040 TEUR (Vj. 289.130 TEUR) inklusive der unter den »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« abgebildeten Immobilien (5.500 TEUR).

Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang unter 3.1. (Seiten 62ff.). Das Feri Rating wird in der Portfolioübersicht im Internet ([www.polis.de](http://www.polis.de)) und im Geschäftsbericht veröffentlicht.

### Net Asset Value

Bei insgesamt 11.051.000 Aktien errechnete sich zum 31. Dezember 2012 ein Net Asset Value je Aktie von 13,73 EUR (Vj. 13,58 EUR). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, errechnet sich der sog. Net Net Asset Value (NNAV) zum 31. Dezember 2012 in Höhe von 13,63 EUR je Aktie.

TEUR

Buchwerte der Immobilien	291.040
Buchwerte der Beteiligungen	3.772
Sonstige Aktiva abzgl. sonstiger Passiva	-3.854
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-139.252
<b>Net Asset Value</b>	<b>151.706</b>
Latente Steuern	-1.054
<b>Net Net Asset Value</b>	<b>150.652</b>

### Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertrags- und Finanzlage von POLIS ist aufgrund des positiven Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung und des operativen Cashflows weiterhin positiv. Die Anhebung des Vermietungsgrades und die Investitionen in die Gebäude führen zu einer zukünftig weiter verbesserten Ertragslage aus dem operativen Geschäft. Ein positiver Cashflow, die Eigenkapitalquote von rd. 49 % (Loan-to-Value-Ratio von rd. 48 %) und die Verfügbarkeit von offenen Kreditlinien führen zu einer komfortablen Finanzsituation, um Investitionsmöglichkeiten wahrnehmen zu können.

## Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate Governance

### 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 15. Mai 2012 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**

Am 2. März 2012 haben Vorstand und Aufsichtsrat folgende Entsprechenserklärung abgegeben, die am 27. Juli 2012 ergänzt wurde:

Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Immobilien AG erklären gemäß § 161 Abs. 1 AktG:

Den vom Bundesministerium der Justiz am 2. Juli 2010 im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gegebenen Empfehlungen der »Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex« in der Fassung vom 26. Mai 2010 wurde seit dem 3. März 2011 und wird zukünftig mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

### **Einladung zur Hauptversammlung**

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 2.3.2, allen in- und ausländischen Finanzdienstleistern, Aktionären und Aktionärsvereinigungen die Einberufung der Hauptversammlung mitsamt den Einberufungsunterlagen auf elektronischem Wege zu übermitteln, sofern die Zustimmungserfordernisse erfüllt sind. Die POLIS Immobilien AG übermittelt die Einberufung nebst Einberufungsunterlagen auf elektronischem Wege nur den Aktionären, Aktionärsvereinigungen und Finanzdienstleistern, die dies verlangen. Eine automatische elektronische Übermittlung an alle in Ziffer 2.3.2 Genannten kann nicht erfolgen, da die POLIS Immobilien AG Inhaberaktien ausgegeben hat und ihr die Aktionäre und deren Adressen nicht bekannt sind.

### **Briefwahl**

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 2.3.3 Satz 2, dass die Gesellschaft die Aktionäre bei der Briefwahl unterstützen soll. Die durch das ARUG eröffnete Möglichkeit der Briefwahl ist noch mit zahlreichen rechtlichen und praktischen Problemen behaftet. Vor diesem Hintergrund und in Ansehung des mit der Briefwahl verbundenen administrativen Aufwandes sowie der Möglichkeit, den von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter unter Erteilung von Einzelweisungen für die Abstimmungen zu den Tagesordnungspunkten zu bevollmächtigen, verzichtet POLIS Immobilien AG einstweilen auf die Anwendung dieser Empfehlung.

### **Selbstbehalt bei D&O-Versicherungen**

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8 bei Abschluss einer Directors' and Officers' Liability Insurance (Vermögensschadenshaftpflichtversicherung) einen der gesetzlichen Regelung für Vorstände entsprechenden Selbstbehalt für den Aufsichtsrat der Gesellschaft zu vereinbaren. Die POLIS Immobilien AG verfügt bereits seit mehreren Jahren über eine D&O-Versicherung ohne organspezifischen Selbstbehalt für den Aufsichtsrat. Das verantwortungsvolle Handeln des Aufsichtsrates wird nach Ansicht der POLIS Immobilien AG durch Vereinbarung eines entsprechenden Selbstbehaltes nicht zusätzlich gefördert.

### **Prüfungs- und Nominierungsausschuss**

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 5.3.2 die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3. die Einrichtung eines Nominierungsausschusses. Im Hinblick auf die überschaubare Größe des sechsköpfigen Aufsichtsrates und im Interesse einer vertrauensvollen und effizienten Aufgabenumsetzung verzichtet der Aufsichtsrat auf die Bildung dieser Ausschüsse.

### **Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates**

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 5.4.1, der Aufsichtsrat solle für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenkonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Diese konkreten Ziele sollen insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Ferner sollen Vorschläge des Aufsichtsrates an die zuständigen Wahlgremien diese Ziele berücksichtigen. Die Zielsetzung des Aufsichtsrates und der Stand der Umsetzung sollen im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden. Dieser Empfehlung wird derzeit noch nicht entsprochen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Amtszeit der derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrates erst mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2013 endet.

### **Interessenkonflikte**

Die Gesellschaft folgt nicht der Empfehlung in Ziffer 5.5.3 des Deutschen Corporate Governance Kodexes, wonach das Vorliegen eines wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonfliktes in der Person eines Aufsichtsratsmitgliedes zur Beendigung des Mandats führt. Vorstand und Aufsichtsrat streben angesichts der Unbestimmtheit der Regelung an, bei etwaigen Interessenkonflikten eine der jeweiligen Situation angemessene individuelle Lösung zu finden, durch welche die Unabhängigkeit des Aufsichtsrates gewährleistet bleiben soll.

### **Erörterung unterjähriger Finanzberichte**

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt dem Aufsichtsrat in Ziffer 7.1.2, Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte vor der Veröffentlichung mit dem Vorstand zu erörtern. Im Interesse einer zügigen Veröffentlichung der unterjährigen Finanzberichte verzichtet der Aufsichtsrat darauf, diese Berichte vor Veröffentlichung obligatorisch mit dem Vorstand zu erörtern.

Am 27. Juli 2012 wurde die Entsprechenserklärung wie folgt ergänzt:

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass seit dem 13. Juli 2012 der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 des Deutschen Corporate Governance Kodexes, wonach der Vorstand aus mehreren Personen bestehen und einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll, nicht mehr entsprochen wird. Der bisherige Finanzvorstand, Herr Peter E. Muth, hat sein Amt als Mitglied des Vorstandes im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat zum Ablauf des 12. Juli 2012 niedergelegt. Seither ist der bisherige Sprecher des Vorstandes, Herr Dr. Alan Cadmus, bis zur Bestellung eines neuen Finanzvorstandes Alleinvorstand.

Im Übrigen gilt die Entsprechenserklärung vom 2. März 2012 unverändert.

Vorstand und Aufsichtsrat werden am 5. März 2013 eine neue Entsprechenserklärung abgeben.

Die Entsprechenserklärung vom 2. März 2012 mit Ergänzung vom 27. Juli 2012 ist auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich Investor Relations/Corporate Governance veröffentlicht. Dort wird auch die neue Entsprechenserklärung 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.

Die POLIS Immobilien AG wird derzeit von dem bisherigen Sprecher des Vorstandes, Herrn Dr. Alan Cadmus, als Alleinvorstand geführt. Der frühere Finanzvorstand hatte sein Amt als Mitglied des Vorstandes im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat zum Ablauf des 12. Juli 2012 niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung zum 1. April 2013 Herrn Michael Piontek zum weiteren Mitglied des Vorstandes bestellt. Ab dem 1. April 2013 wird die Gesellschaft von Dr. Alan Cadmus als Sprecher des Vorstandes und Herrn Michael Piontek als Finanzvorstand geleitet.

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 Aufsichtsratssitzung einberufen. Für seine Arbeit hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

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

Den Mitgliedern des 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 den Hauptversammlungen vom 19. Juni 2009 und 22. Juni 2012 wurde jeweils 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 abzurufen. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Nach deutschem Aktienrecht ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt. Die Geschäftsordnung für den Vorstand schreibt jedoch vor, dass 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 (bis 22. Juni 2012) bzw. Martin Eberhardt (ab 22. Juni 2012) 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 2012 gewählten Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH 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 2012 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 und Zuschüssen zur Krankenversicherung.

**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.

**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.

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2012 ist im Anhang unter 6.1 aufgeführt.

### **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 2012 die im Anhang unter 6.1 aufgeführten Vergütungen nebst Auslagensatz.

Keines der Mitglieder des Aufsichtsrates hat im Jahr 2012 Vergütungen oder Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten.

## Aktioptionsprogramm

Das von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 4. Juli 2008 beschlossene und zum 31. Dezember 2012 ausgelaufene Aktioptionsprogramm ist im Anhang unter 6.3 dargestellt.

## 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 2012 wurden keine mitteilungspflichtigen Transaktionen gemeldet.

Nach Kenntnis der Gesellschaft halten folgende Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat Aktien wie folgt:

31.12.2012	Anzahl Aktien <sup>1</sup>
Dr. Alan Cadmus	32.500
Birgit Cadmus	16.500

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

## Abhängigkeitsbericht

Die Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH, Karlsruhe (vormals Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, Karlsruhe), die zur Unternehmensgruppe Mann, Karlsruhe, gehört, hält seit dem 17. Oktober 2012 69,8 % der Anteile an POLIS, die zuvor von der Mann Immobilien-Verwaltungs AG mit Sitz in Karlsruhe gehalten wurden. Daher ist POLIS gemäß § 17 Abs. 1 und 2 AktG abhängiges Unternehmen der Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH, Karlsruhe (vormals Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, Karlsruhe). Demzufolge hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für den Zeitraum 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 erstellt.

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 2012 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 22. Juni 2012 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu 55.255.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 5.525.500 Stückaktien zu erhöhen. Das entsprechende Genehmigte Kapital im Sinne von §§ 202 ff. AktG ist in § 4 Abs. 3 der Satzung geregelt.

### Aktionärsstruktur

Mehrheitsaktionär mit einer Beteiligung an der POLIS von rd. 69,8 % ist seit Oktober 2012 die Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH, Karlsruhe (vormals Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, Karlsruhe). Zuvor war die Mann Immobilien-Verwaltung AG, die ebenfalls zur Unternehmensgruppe Mann gehört, mit einer gemeldeten Beteiligung von rd. 53,2 % Mehrheitsaktionär. Durch die Unterstützung des finanzstarken Großaktionärs fühlen wir uns in unserer Strategie bestätigt. Die Unternehmensgruppe Mann hat unsere Strategie stets mitgetragen und unser Wachstum schon vor unserem Börsengang mit erheblichem Kapital unterstützt.

Der Gesellschaft sind aufgrund von Stimmrechtsmitteilungen die folgenden direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital, die 10 vom Hundert der Stimmrechte übersteigen, bekannt:

- a) Direkte Beteiligungen per 31. Dezember 2012
  - Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH, Karlsruhe (vormals Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, Karlsruhe): 69,8 %
  - Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin: 20,2 %
- b) Indirekte Beteiligungen per 31. Dezember 2012
  - 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 %
  - Indirekt über Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH, Karlsruhe (vormals Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, Karlsruhe):
    - Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, Deutschland, 69,8 %

Der Streubesitz der POLIS nach der Definition der Deutschen Börse beträgt derzeit 10,0 %.

### 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 oder den Sitzungen der Geschäftsleitung berät. Eingetretene Schäden werden unabhängig von den normalen Berichtswegen unmittelbar kommuniziert. Weiterhin haben wir in einem Organisationshandbuch verbindliche Regelungen zur Erfassung, Steuerung sowie Kommunikation und Kontrolle von Prozessen formuliert. Jeder Mitarbeiter ist angehalten, sich im Rahmen der ihm übertragenen Verantwortung risikobewusst zu verhalten.

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

Der Aufsichtsrat ist mit prozessunabhängigen Prüfungstätigkeiten und durch regelmäßige Berichterstattung des 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 und überwiegend durch Festzinsvereinbarungen oder durch derivative Finanzinstrumente gegen Zinsrisiken gesichert werden. Der Umfang der Zinssicherung richtet sich nach aktuellen Marktdaten, die mit dem Aufsichtsrat abgestimmt sind.

## 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 (derzeit vorübergehend vom Alleinvorstand) – 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 gewährleisten Maßnahmen wie die Trennung von Genehmigungs- und Ausführungsfunktionen, Zugriffs- und Berechtigungsfunktionen im IT-System und manuelle Kontrollprozesse (z. B. Vier-Augen-Prinzip) die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems.

Einschränkend muss darauf hingewiesen werden, dass die eingerichteten Systeme keine absolute Sicherheit zur richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten können und das Vier-Augen-Prinzip auf der Vorstandsebene vorübergehend bis zur Neubesetzung der Position des Finanzvorstandes nicht gewahrt ist. Solange die Stelle des Finanzvorstandes nicht besetzt ist, wird er in dessen Zuständigkeitsbereichen vom Leiter Rechnungswesen unterstützt.

## **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 sollten in der Vergangenheit konzernweit in Höhe von 50 bis 70 % der Kreditvolumina durch Zinssicherungsinstrumente gegen Zinsänderungsrisiken gesichert werden. Aufgrund der Veräußerungen von Anlageobjekten in 2011, neuer und verlängerter Zinssicherungsgeschäfte sowie nicht vollständiger Ausnutzung bestehender Kreditlinien wurde diese Bandbreite zwischen-

zeitlich überschritten. Aufgrund der Veränderungen des Marktzinsniveaus haben Vorstand und Aufsichtsrat veränderliche Spannbreiten zwischen 50 % und 90 % sowie Laufzeiten zwischen drei und sieben Jahren festgelegt, die sich nach dem jeweiligen Marktzinsumfeld richten. Die derzeit geltende Spanne von 70 % bis 90 % wird eingehalten.

Der Zugang zu Fremdkapital war selbst für gut kapitalisierte Unternehmen im Jahr 2012 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 Konzern-Eigenkapitalquote von rd. 49 %, verfügbaren Bankguthaben von ca. 8 Mio. EUR und nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien von ca. 10 Mio. EUR treten bei den in 2013 geplanten Modernisierungsinvestitionen von ca. 8 Mio. EUR keine Finanzierungsengpässe 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 %. 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, 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 2013 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 2012 einen durchschnittlichen Leerstand von 13 % auf. Die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge haben im Durchschnitt eine mittlere Laufzeit, so dass regelmäßig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2013 stehen rd. 16.650 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Vermietung an. Die Mieteinnahmen der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Auf die wichtigsten zehn Mieter entfallen rd. 29 % 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 2013 werden wir ca. 10 Mio. EUR in die Anlageimmobilien investieren.

Die Betreuung der Modernisierungsmaßnahmen 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 Anlageimmobilien 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 2013 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 2012 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 sich 2012 auf hohem Niveau stabilisiert. Durch eine gleichzeitig geringere Neubautätigkeit haben sich die Leerstände am Büromarkt reduziert. Weil für die konjunkturelle Entwicklung im laufenden Jahr ein leichtes Wachstum angenommen wird, rechnen wir mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung im kommenden Jahr.

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

POLIS hat durch gute Vermietungsleistungen in den letzten drei Jahren die Grundlage für eine Stabilisierung und Verbesserung der wesentlichen Ertragskennziffern in 2013 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 Bestandshalter 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

Im Geschäftsjahr 2013 werden sich die wesentlichen operativen Kennzahlen wegen des erhöhten Vermietungsstandes weiter verbessern. Bis zum Jahresende 2013 möchten wir den Vermietungsstand deutlich über 90 % aller Mietflächen stabilisieren. Wir wollen 2013 eine weitere Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung erreichen und weiteres Wachstum durch die Akquisition neuer Anlageobjekte erzeugen. Die Kennzahl »Funds from Operations« wird sich aufgrund des höheren Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung in 2013 aus heutiger Sicht auf über 4 Mio. EUR erhöhen und in 2014 auf über 5 Mio. EUR weiter steigen.

Durch weitere Projekte mit Dritten möchten wir 2013 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.

Der Vorstand versichert, dass nach bestem Wissen im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Berlin, 5. März 2013

### **POLIS Immobilien AG**

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus

# Konzernabschluss

## › — Konzernabschluss

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

# Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2012

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

## AKTIVA

TEUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Anlageimmobilien	3.1	285.540	289.130
Immaterielle Vermögenswerte	3.2	221	243
Sachanlagen	3.2	178	187
Finanzanlagen	3.3	3.772	3.772
Latente Steueransprüche	3.4	206	433
Andere Vermögenswerte	3.7	773	687
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>290.690</b>	<b>294.452</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5	5.142	5.585
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5	11	12
Bankguthaben	3.6	8.312	1.626
Andere Vermögenswerte	3.7	337	391
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.1	5.500	0
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>19.302</b>	<b>7.614</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>309.992</b>	<b>302.066</b>

## PASSIVA

TEUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	3.8	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.8	18.185	19.196
Rücklage für Cashflow-Hedging		-2.074	-1.226
Gewinnrücklagen	3.8	21.861	18.287
Konzernüberschuss		2.171	2.563
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		150.653	149.330
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>150.653</b>	<b>149.330</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9	133.793	128.916
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4	1.260	1.212
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9	9.282	7.105
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>144.335</b>	<b>137.233</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9	5.459	6.204
Erhaltene Anzahlungen	3.9	3.616	3.567
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9	3.193	2.662
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.9	81	41
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9	2.655	3.029
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>15.004</b>	<b>15.503</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>309.992</b>	<b>302.066</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012  
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Anhang	2012	2011
Mieterträge	4.1	16.020	14.886
Instandhaltungsaufwand	4.2	-3.194	-2.881
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3	-1.621	-1.676
		-4.815	-4.557
<b>Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung</b>		<b>11.205</b>	<b>10.329</b>
Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		5.419	11.498
Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-3.009	-7.001
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4	2.410	4.497
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien		10.500	53.537
Buchwert der verkauften Immobilien		-10.500	-52.652
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	4.5	0	885
Sonstige Erträge	4.6	948	776
Sonstiger Aufwand	4.7	-311	-627
Verwaltungsaufwand	4.8	-3.787	-3.475
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern</b>		<b>10.465</b>	<b>12.385</b>
Beteiligungserträge	4.9	17	37
Finanzerträge	4.10	6	57
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	4.11	-2.531	-3.692
Zinsaufwendungen	4.11	-5.383	-5.548
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>2.574</b>	<b>3.239</b>
Latente Steuern	4.12	-275	-348
Ertragsteuern	4.12	-128	-328
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>2.171</b>	<b>2.563</b>
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		2.171	2.563
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>2.171</b>	<b>2.563</b>
Marktbewertung Cashflow-Hedges	3.9	-1.007	-1.457
darauf entfallende latente Steueransprüche	3.4	159	231
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-848</b>	<b>-1.226</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>1.323</b>	<b>1.337</b>
EUR		2012	2011
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
Unverwässert	4.13	0,20	0,23
Verwässert	4.13	0,20	0,23

# Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012  
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	2012	2011
Ergebnis vor Steuern	2.574	3.239
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	7.891	9.146
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-2.410	-4.497
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	-885
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	125	107
Aufwand aus Aktienoptionen	0	4
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	337	-1.427
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.647	413
Gezahlte Ertragsteuern	-88	-243
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.786</b>	<b>5.857</b>
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-105	-146
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Beteiligungen	1.900	7.912
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	680	30.558
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-9.586	-35.131
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0	-2.133
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und Finanzanlagen	7	2.097
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.104</b>	<b>3.157</b>
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-8.966	-41.829
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	21.698	34.177
Erhaltene Zinsen	6	57
Gezahlte Zinsen	-5.751	-5.456
Erhaltene Dividenden	17	37
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.004</b>	<b>-13.014</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>6.686</b>	<b>-4.000</b>
<b>Bankguthaben am Anfang der Periode</b>	<b>1.626</b>	<b>5.626</b>
<b>Bankguthaben am Ende der Periode</b>	<b>8.312</b>	<b>1.626</b>

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

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012  
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- ergebnis	Rücklage für Cashflow- Hedging	Den Anteils- eignern des Mutterun- ternehmens zuzurechnen- der Anteil am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
<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>147.989</b>
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	1.547	-1.547	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2.563	-1.226	1.337	1.337
Aufwand Aktienoptionsplan	0	4	0	0	0	4	4
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-2.196	2.196	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>149.330</b>
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	2.563	-2.563	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2.171	-848	1.323	1.323
Aufwand Aktienoptionsplan	0	0	0	0	0	0	0
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-1.011	1.011	0	0	0	0
<b>Stand per 31.12.2012</b>	<b>110.510</b>	<b>18.185</b>	<b>21.861</b>	<b>2.171</b>	<b>-2.074</b>	<b>150.653</b>	<b>150.653</b>



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

zum 31. Dezember 2012

## 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 2012 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 5. März 2013 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 2012.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, 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 Erwerbes. 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 2012 und 2011 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

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

## 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 24 voll konsolidierten inländischen Gesellschaften. Gegenüber dem 31. Dezember 2011 hat sich der Konsolidierungs-

kreis der POLIS durch eine Anteilsveräußerung und neun konzerninterne Anwachungen sowie durch zwei Gründungen um acht Gesellschaften verkleinert. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Vergleichbarkeit des Abschlusses mit dem Vorjahr.

Gesellschaft	Anteile am Kapital in %
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH	100
POLIS Cityfonds Verwaltungs GmbH	100
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH	100
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG	100
POLIS Quartier Büchsenstraße 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 Cityfonds Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Zweite Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG	100
POLIS Zweite Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Köpferstraße GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Palaisplatz GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekte Berliner Allee GmbH & Co. KG	100
POLIS Erste Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG	100
POLIS Zweite Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekte Dortmund GmbH & Co. KG	100
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH	94
POLIS GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG	100
POLIS GmbH & Co. Zweiundvierzigste Objekt KG	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 und der Derivate, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind.

Im Vergleich zum Konzernabschluss 2011 wurden innerhalb der Bilanz Umgliederungen aus den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten in die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten vorgenommen, die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Auf die detaillierteren Ausführungen unter 3.9. wird verwiesen. Darüber hinaus sind die im Folgenden aufgeführten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unverändert zum Vorjahr und einheitlich von allen Konzerngesellschaften angewandt worden.

#### 2.4.1. Anlageimmobilien

Immobilien werden dann als Anlageimmobilien klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 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.

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

Die Folgebewertung der Anlageimmobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, wobei Gewinne oder Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam berücksichtigt werden.

Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem eine Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Die Grundsätze zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes werden unter Punkt 3.1. näher erläutert.

Anlageimmobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang oder aus der Stilllegung einer Anlageimmobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Veräußerung oder Stilllegung erfasst.

#### 2.4.2. Immaterielle Vermögenswerte

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

#### 2.4.3. Sachanlagen

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

#### 2.4.4. Finanzielle Vermögenswerte

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

Der Abgang erfolgt entweder mit der Übertragung des finanziellen Vermögenswertes auf einen Dritten oder mit Auslaufen der vertraglichen Rechte zum Bezug des 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 Erwerbes 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 sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

#### 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. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeit ausgebucht wird, sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten, soweit es sich nicht um derivative Finanzinstrumente handelt, werden mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung für den Austausch der Verpflichtungen bewertet. 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.

Derivative Finanzinstrumente (Zins-Caps, Zins-Floors und Zins-Swaps) werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken variabel verzinsten Darlehen eingesetzt. Sie erfüllen teilweise nicht die Kriterien des IAS 39 in Bezug auf die Abbildung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting).

Ansatz und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgen anfänglich und in der Folgebewertung 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.

Die derivativen Finanzinstrumente werden als »Hedging Instruments« 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 sonsti-

gen Ergebnis erfasst. Sie werden erst dann in die Gewinn- und Verlustrechnung 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 Verlustrechnung.

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.

**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 im sonstigen 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.

Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte werden – sofern sie nicht zum Fair Value bewertet werden – auf Wertminderung getestet, sobald ein Wertminderungsindikator vorliegt.

#### 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 zu 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.

Die POLIS hat keine unkündbaren Mietverhältnisse im Sinne IAS 17.56 abgeschlossen. Die Mietverträge mit den Mietern werden zu individuellen Konditionen abgeschlossen.

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 2012 noch nicht verbindlich anzuwendenden IFRS wurden nicht angewandt. Es ist zu erwarten, dass die Änderungen zwar zu neuen Anhangangaben führen, aber keine Auswirkung auf die Bilanzierung in künftigen Konzernabschlüssen der POLIS haben werden.

Änderung von IAS 32 und IFRS 7 – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden

Die Änderung von IAS 32 und IFRS 7 wurde im Dezember 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 resp. 1. Januar 2013 beginnt. Mit der Änderung sollen bestehende Inkonsistenzen über eine Ergänzung der Anwendungsleitlinien beseitigt werden. Die bestehenden grundlegenden Bestimmungen zur Saldierung von Finanzinstrumenten werden jedoch beibehalten. Mit der Änderung werden darüber hinaus ergänzende Angaben definiert.

IFRS 10 Konzernabschlüsse

IFRS 10 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der neue Standard ersetzt die Bestimmungen des bisherigen IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse zur Konzernrechnungslegung und die Interpretation SIC-12 Konsolidierung – Zweckgesellschaften. IFRS 10 begründet ein einheitliches Beherrschungskonzept, welches auf alle Unternehmen, einschließlich der Zweckgesellschaften, Anwendung findet. Im Juni 2012 wurden zudem die überarbeiteten Übergangsrichtlinien zu IFRS 10–12 veröffentlicht, die die Erstanwendung der neuen Standards erleichtern sollen.

#### IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen

IFRS 11 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der Standard ersetzt den IAS 31 »Anteile an Gemeinschaftsunternehmen« und die Interpretation SIC-13 »Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen«. Mit IFRS 11 wird das bisherige Wahlrecht zur Anwendung der Quotenkonsolidierung bei Gemeinschaftsunternehmen aufgehoben. Diese Unternehmen werden künftig allein At-Equity in den Konzernabschluss einbezogen.

#### IFRS 12 Angaben über Beteiligungen an anderen Unternehmen

IFRS 12 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Der Standard regelt einheitlich die Angabepflichten für den Bereich der Konzernrechnungslegung und konsolidiert die Angaben für Tochterunternehmen, die bislang in IAS 27 geregelt waren, die Angaben für gemeinschaftlich geführte und assoziierte Unternehmen, welche sich bislang in IAS 31 bzw. IAS 28 befanden, sowie für strukturierte Unternehmen.

#### IFRS 13 Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes

IFRS 13 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Der Standard legt Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes fest und definiert umfassende quantitative und qualitative Angaben über die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Nicht zum Regelungsbereich des Standards gehört dagegen die Frage, wann Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden müssen oder können. IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den eine Partei in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde.

#### Änderung von IAS 1 – Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Die Änderung von IAS 1 wurde im Juni 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnt. Die Änderung des IAS 1 betrifft die Darstellung der Bestandteile des sonstigen Ergebnisses. Dabei sind Bestandteile, für die künftig eine erfolgswirksame Umgliederung vorgesehen ist (sog. Recycling), gesondert von Bestandteilen, die im Eigenkapital verbleiben, darzustellen.

#### Änderung von IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

Die Änderung von IAS 12 wurde im Dezember 2010 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Mit der Änderung des IAS 12 wird eine Vereinfachungsregelung eingeführt. Demnach wird (widerlegbar) vermutet, dass für die Bemessung der latenten Steuern bei Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, grundsätzlich eine Realisierung des Buchwertes durch Veräußerung ausschlaggebend ist. Bei den nicht abnutzbaren Sachanlagen, die nach dem Neubewertungsmodell bewertet werden, soll stets von einer Veräußerung ausgegangen werden.

#### IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer (überarbeitet 2011)

Der überarbeitete Standard IAS 19 wurde im Juni 2011 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Die vorgenommenen Anpassungen reichen von grundlegenden Änderungen, beispielsweise betreffend der Ermittlung von erwarteten Erträgen aus dem Planvermögen und der Aufhebung der Korridormethode, welche der Verteilung bzw. der Glättung von aus den Pensionsverpflichtungen resultierender Volatilität im Zeitablauf diene, bis hin zu bloßen Klarstellungen und Umformulierungen.

## 2.5. Segmentberichterstattung

Die POLIS hat gemäß IFRS 8 dreiunddreißig 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 berichtspflichtigen 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 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 Modernisierungsinvestitionen betreffen zu einem wesentlichen Teil Investitionen in die Revitalisierung des »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart.

Die Anlageimmobilie »Domstraße 10« in Hamburg wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2012 im Rahmen eines Share Deals veräußert.

Über die Veräußerung der Anlageimmobilie »Steinstraße 12–14« in Hamburg wurde im 4. Quartal 2012 ein Kaufvertrag abgeschlossen. Der Besitzübergang erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal 2013. Das Objekt wird im Rahmen eines Asset Deals veräußert. Es erfolgte eine Umgliederung in die »Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte«.

Von den Modernisierungsinvestitionen sind 9.586 TEUR (Vj. 9.661 TEUR) zahlungswirksam.



Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2012 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

TEUR		01.01.2012			31.12.2012			
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Moderni- sierungs- investi- tionen	Abgänge	Um- buchungen	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.760	0	0	0	0	390	11.150
Potsdamer Str. 58	Berlin	14.220	0	325	0	0	815	15.360
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.020	0	405	0	0	-125	5.300
Altmarkt 10/Kramergasse 2	Dresden	34.760	19	840	0	0	171	35.790
Könneritzstraße 29, 31, 33	Dresden	9.390	0	689	0	0	251	10.330
Palaisplatz 3, 3a	Dresden	4.720	0	204	0	0	146	5.070
Gallenkampstr. 20	Duisburg	1.620	0	91	0	0	-31	1.680
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.380	0	198	0	0	182	6.760
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.240	0	126	0	0	-316	8.050
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.310	0	101	0	0	4	5.415
Immermannstr. 11	Düsseldorf	3.110	0	116	0	0	-46	3.180
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.860	0	297	0	0	553	9.710
Gutleutstraße 26	Frankfurt a. M.	10.710	0	0	0	0	-510	10.200
Domstraße 10	Hamburg	10.410	0	0	-10.500	0	90	0
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.500	0	159	0	-5.500	-159	0
Landschaftstraße 2	Hannover	4.430	0	18	0	0	52	4.500
Landschaftstraße 8	Hannover	3.930	0	0	0	0	30	3.960
Ebertplatz 1	Köln	7.520	0	552	0	0	928	9.000
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	15.320	0	583	0	0	667	16.570
Hansaring 20	Köln	4.280	0	189	0	0	-269	4.200
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	21.190	0	280	0	0	810	22.280
Neumarkt 49	Köln	8.220	0	26	0	0	324	8.570
Weyerstraße 79-83	Köln	16.300	0	35	0	0	-405	15.930
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.540	0	621	0	0	-601	2.560
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.070	0	54	0	0	-34	4.090
Lessingstraße 14	München	9.580	0	8	0	0	-78	9.510
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	4.180	0	66	0	0	-16	4.230
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	40.170	0	3.823	0	0	-418	43.575
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	8.390	0	175	0	0	5	8.570
<b>Summe</b>		<b>289.130</b>	<b>19</b>	<b>9.981</b>	<b>-10.500</b>	<b>-5.500</b>	<b>2.410</b>	<b>285.540</b>

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, 33	Dresden	0	6.000	446	0	2.944	9.390
Palaisplatz 3, 3a	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>

### 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:

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

TEUR	2012			2011		
	Gesamt	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlageimmobilien	Gesamt	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlageimmobilien
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	16.020	217	15.803	14.886	0	14.886
<b>direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen</b>						
Instandhaltungsaufwand	3.194	23	3.171	2.881	0	2.881
Immobilienbewirtschaftung	1.071	0	1.071	1.010	0	1.010
<b>Summe</b>	<b>4.265</b>	<b>23</b>	<b>4.242</b>	<b>3.891</b>	<b>0</b>	<b>3.891</b>
<b>direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben</b>						
Immobilienbewirtschaftung	550	85	465	666	0	666
<b>Summe</b>	<b>550</b>	<b>85</b>	<b>465</b>	<b>666</b>	<b>0</b>	<b>666</b>

Von den unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Neubewertung der Anlageimmobilien resultieren -159 TEUR aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten.

### Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2012

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2012 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 neun 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 den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres anknüpft.

Die interne Immobilienbewertung erfolgt nach den gleichen Grundsätzen wie die Bewertung durch die Feri EuroRating Services AG. Dabei wird die interne Detailplanung durch das Marktresearch von Feri ergänzt. Zu jedem Quartalsende wer-

den von Feri ermittelte aktualisierte objektspezifische Marktprognosen 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.

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 leerstehender Flächen bzw. aus der Nachvermietung nach Auslauf der bestehenden Mietverträge auf Basis der objektspezifisch erwarteten Marktmiete.

Die objektspezifisch erwartete Marktmiete ergibt sich aus den nach den Ratingergebnissen für die Attraktivität der Immobilie ermittelten Auf- und Abschlägen auf die allgemeine Marktmiete. 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 Einzelobjektenebene 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 2,54 % (Vj. 3,11 %).
- Ein Aufschlag (Risikoprämie) auf den Basiszinssatz berücksichtigt das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition. Gemäß gutachterlicher Einschätzung ergeben sich für das Portfolio Risikoaufschläge von durchschnittlich 4,18 % (Vj. 3,71 %).

- 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 Immobilien wertgewichtet bei 6,72 % (Vj. 6,82 %). Würde die durchschnittliche Break-even-Rendite um 0,5 %-Punkte höher oder niedriger angesetzt, ergäben sich um ca. 4 % 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.

Der Cashflow-Projektion liegen darüber hinaus die nachfolgenden Annahmen zugrunde:

- Ausgehend vom Leerstand ab Bewertungsstichtag 13 % (Vj. 20 %) wird der Leerstand innerhalb eines Jahres weitgehend abgebaut. Im mittelfristigen Planungshorizont bewegt sich der Leerstand in einer Spanne zwischen rd. 4 % und rd. 7 %.
- Aus dem Bewertungsszenario ergibt sich eine Mietsteigerung von rd. 11 % im ersten Jahr. Der überwiegende Anteil dieser Mietsteigerung folgt dem vorgenannten Abbau des Leerstandes, addiert um die Steigerung der Miete aufgrund wertgesicherter Mietverträge. Danach ergibt sich bis zum Ende des zehnjährigen Planungshorizontes eine angenommene Mietsteigerung von rd. 1,9 % pro Jahr.
- Langfristig planen wir unverändert zum Vorjahr mit Instandhaltungsausgaben von 0,75 EUR pro Quadratmeter Mietfläche und Monat.

### 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. 2012	Neube- wertung kumu- liert	Abschreibungen			Buchwerte/ beizulegender Zeitwert	
	01.01. 2012	Zugänge	Abgänge			01.01. 2012	Zugänge	Abgänge	31.12. 2012	31.12. 2011
Software	402	59	0	461	159	81	0	240	243	221
Betriebs- und Geschäftsausstattung	368	46	16	398	181	43	4	220	187	178
	<b>770</b>	<b>105</b>	<b>16</b>	<b>859</b>	<b>340</b>	<b>124</b>	<b>4</b>	<b>460</b>	<b>430</b>	<b>399</b>

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

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12. 2011	Neube- wertung kumu- 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
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	318	50	0	368	-	-	143	38	0	181	175	187
	<b>2.808</b>	<b>146</b>	<b>2.184</b>	<b>770</b>	<b>-87</b>	<b>87</b>	<b>232</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>340</b>	<b>2.489</b>	<b>430</b>

### 3.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten jeweils 15 % 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. Die Anteile von jeweils 15 % sollen dauerhaft gehalten werden. POLIS erbringt für diese Gesellschaften Asset- und Property-Management-Leistungen. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgte zum Fair Value auf Basis der zugrunde gelegten Zeitwerte der von den Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich keine Wertänderungen.

Weiterhin beinhalten die Finanzanlagen 5,1 % der Anteile an der Bouwfonds GmbH & Co. Stinnesplatz KG. Die Bewertung der Beteiligung 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. 2012	Zugänge	31.12. 2012	01.01. 2012	Zugänge/ Abgänge	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2012
	POLIS Objekt										
	Rankestraße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	1.770	0	1.770	0	0	0	1.770	1.770
	POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	1.200	0	1.200	0	0	0	1.200	1.200
	POLIS Objekt										
	Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	559	0	559	0	0	0	559	559
	Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG	Berlin	5,10	243	0	243	0	0	0	243	243
				<b>3.772</b>	<b>0</b>	<b>3.772</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.772</b>	<b>3.772</b>

### 3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten von netto insgesamt 1.054 TEUR (Vj. 779 TEUR) aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund

von steuerlichen Verlustvorträgen ermitteln sich nach Bilanzposten wie folgt:

#### Latente Steueransprüche

TEUR	2012	2011
Anlageimmobilien	565	1.299
Steuerliche Verlustvorträge	474	721
Hedging Rücklage	389	230
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.386	1.296
Saldierung steuerliche Verlustvorträge/Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-2.608	-3.113
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>206</b>	<b>433</b>

#### Latente Steuerverbindlichkeiten

TEUR	2012	2011
Anlageimmobilien	3.868	4.325
Saldierung steuerliche Verlustvorträge/Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten/ Hedging Rücklage	-2.608	-3.113
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>1.260</b>	<b>1.212</b>

Die Saldierung der aktiven latenten Steuern mit den passiven latenten Steuern (2.608 TEUR) erfolgt nur soweit sie sich auf Ertragssteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde für das gleiche Steuersubjekt erhoben werden.

Zum 31. Dezember 2012 wurden auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge der POLIS Immobilien AG (3.330 TEUR, Vj. 4.558 TEUR) latente Steuern in voller Höhe gebildet, da davon ausgegangen wird, dass die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge durch zukünftige körperschaftsteuerliche Gewinne aus der Realisierung steuerlich vorhandener stiller Reserven in den Anlageimmobilien genutzt werden. Die

Änderungen der latenten Steueransprüche, die sich auf Derivate (Zinsswaps) beziehen, die Bestandteil eines effektiven Cashflow Hedges sind (159 TEUR, Vj. 231 TEUR), wurden im sonstigen Ergebnis erfasst. Die übrigen Änderungen der latenten Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten wurden erfolgswirksam erfasst.

Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 37.100 TEUR (Vj. 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	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.388	3.932
<i>davon umlegbare Betriebskosten</i>	3.930	3.676
<i>davon Mietforderungen</i>	458	256
Umsatzsteuerguthaben und im Folgejahr abziehbare Vorsteuer	529	423
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0	784
Ertragsteuervorauszahlungen	0	19
Sonstige Forderungen	225	427
<b>Summe</b>	<b>5.142</b>	<b>5.585</b>

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten den beizulegenden Zeitwerten.

Zum 31. Dezember 2012 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 3.930 TEUR (Vj. 3.676 TEUR) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von 3.616 TEUR (Vj. 3.567 TEUR) gegenüber.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
<b>Nicht wertgeminderte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4.385</b>	<b>3.919</b>
Bruttoforderung	41	165
Wertberichtigung	-38	-152
<b>Wertgeminderte Mietforderungen</b>	<b>3</b>	<b>13</b>
<b>Summe</b>	<b>4.388</b>	<b>3.932</b>

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

Die nicht wertgeminderten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben folgende Altersstruktur:

TEUR	Buchwert	davon:   davon: nicht wertgemindert und fällig seit:				
		weder wertgemindert noch fällig	0–30 Tage	31–60 Tage	61–90 Tage	über 90 Tage
Mietforderungen 31.12.2012	4.385	4.209	148	7	0	21
Mietforderungen 31.12.2011	3.919	3.797	80	15	0	27

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

Für die bereits fälligen Mietforderungen hat POLIS Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von 485 TEUR (Vj. 470 TEUR), davon 40 TEUR (Vj. 201 TEUR) für wertberichtigte Forderungen, erhalten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Mietforderungen und haben sich wie folgt entwickelt:

Wertberichtigungen auf andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte waren nicht erforderlich.

Die kurzfristigen Steuerforderungen in 2012 sowie im Vorjahr betreffen anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

TEUR	2012	2011
Stand zum 01.01.	152	78
Verbrauch	-142	-8
Zuführungen	28	82
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>38</b>	<b>152</b>

### 3.6. Bankguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.



### 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 2012 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 (2012: 18.185 TEUR, 2011: 19.196 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 2011 bzw. im Vorjahr des Jahres 2010 mit der Kapitalrücklage.

#### Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen auf Konzernebene haben sich die in den 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	139.252 (135.120)	5.459 (6.204)	98.138 (103.930)	35.655 (24.986)
Erhaltene Anzahlungen	3.616 (3.567)	3.616 (3.567)	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.193 (2.662)	3.193 (2.662)	0	0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	81 (41)	81 (41)	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.937 (10.134)	2.655 (3.029)	7.560 (6.912)	1.722 (193)
	<b>158.079</b> <b>(151.524)</b>	<b>15.004</b> <b>(15.503)</b>	<b>105.698</b> <b>(110.842)</b>	<b>37.377</b> <b>(25.179)</b>

Im Vergleich zum Jahresabschluss 2011 wurden Umgliederungen der bisher in den »Kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten« ausgewiesenen langfristigen Bestandteile

der derivativen Finanzinstrumente in die »Langfristigen Verbindlichkeiten« (2012: 9.282 TEUR, 2011: 7.105 TEUR) vorgenommen.

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

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2013	variabel	1	3.133
2014	variabel	2	29.085
2015	variabel	2	21.744
2015	3,55	1	12.300
2020	variabel	2	34.744
2021	variabel	1	13.267
2021	3,51	1	24.979
<b>Summe</b>			<b>139.252</b>

Die wesentlichen Eckpunkte der Darlehensverträge mit Kreditinstituten im Vorjahr 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 101.737 TEUR (Vj. 103.378 TEUR) variabel verzinslich und 37.279 TEUR (Vj. 31.650 TEUR) fest verzinslich, daneben sind abgegrenzte Zinsen von 236 TEUR (Vj. 92 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. 184.016 TEUR) auf den Immobilienbestand (Buchwert: 291.040 TEUR) sowie durch Abtretungen von Mietforderungen besichert.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2012, betrug 3,2 % (Vj. 3,9 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 5,5 Jahre (Vj. 4,8).

Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert. Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2012 39.323 TEUR (Vj. 32.302 TEUR). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 1,4 %–3,0 % (Vj. 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 81 TEUR (Vj. 41 TEUR). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

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

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	1.890	2.544
Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	243	215
Übrige	522	270
<b>Summe</b>	<b>2.655</b>	<b>3.029</b>

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

Zinssicherungs- instrument	Volumen TEUR	Ursprüngliche Laufzeit	Zinssatz	Marktwert 31.12.2011 TEUR	ergebnis- wirksame Änderung GuV	Auflösung (zahlungs- wirksam)	im sonstigen Ergebnis erfasst	Marktwert 31.12.2012 TEUR
<b>Nicht im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:</b>								
Swap	5.000	31.12.12	3,93 %	-144	144	0	0	0
Swap	10.000	31.03.15	2,41 %	-402	-156	-558	0	0
Swap	10.000	30.06.15	4,80 %	-1.248	-25	-1.273	0	0
Swap	10.000	30.12.15	2,81 %	-420	-341	-761	0	0
Swap	5.000	30.12.15	2,23 %	-184	-137	-321	0	0
Swap	8.100	31.12.15	3,14 %	-581	-112	0	0	-693
Swap	10.000	31.12.15	3,48 %	-865	-189	-1.054	0	0
Swap	3.150	31.12.15	2,40 %	-134	-64	0	0	-198
Swap	5.000	30.09.16	3,47 %	-471	-104	0	0	-575
Swap	10.000	30.12.16	3,58 %	-1.019	-239	0	0	-1.258
Swap	10.000	29.06.18	3,64 %	-1.166	-448	0	0	-1.614
Swap	10.000	29.06.19	3,69 %	-1.264	-554	0	0	-1.818
Cap	5.000	28.06.13	6,00 %	0	0	0	0	0
Floor	-5.000	29.06.13	3,37 %	-176	97	0	0	-79
				-8.074	-2.128	-3.966	0	-6.236
<b>Im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:</b>								
Swap	6.063	01.07.21	3,06 %	-789	45	-303	-398	-839
Swap	6.036	01.07.21	3,06 %	-786	-39	-302	-326	-849
Forward Swap <sup>1</sup>	8.200	31.12.20	2,33 %	0	-91	602	-27	-720
Forward Swap <sup>1</sup>	2.700	31.12.20	2,33 %	0	-30	198	-9	-237
Forward Swap <sup>1</sup>	4.100	31.12.20	2,33 %	0	-45	301	-13	-359
Forward Swap <sup>1</sup>	1.800	31.12.20	2,33 %	0	-20	132	-6	-158
Forward Swap <sup>1</sup>	9.600	31.12.20	2,33 %	0	-106	705	-32	-843
Forward Swap <sup>1</sup>	8.300	31.12.20	2,33 %	0	-92	609	-28	-729
Forward Swap <sup>1</sup>	2.300	31.12.20	2,33 %	0	-25	168	-9	-202
				-1.575	-403	2.110	-848	-4.936
				<b>-9.649</b>	<b>-2.531</b>	<b>-1.856</b>	<b>-848</b>	<b>-11.172</b>

<sup>1</sup> Beginn 01.02.13

Im Geschäftsjahr 2012 wurden fünf Swaps mit einem negativen Marktwert von 3.966 TEUR durch Zahlung aufgelöst. Gleichzeitig erfolgte der Abschluss und die Designation zum Cashflow Hedge von sieben Forward Swaps bei Erhalt einer Ausgleichszahlung von 2.715 TEUR. 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	2012	2011
Finanzanlagen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.772	3.772
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	5.142	5.585
Bankguthaben	Bankguthaben und Zahlungsmittel	8.312	1.626
		<b>17.226</b>	<b>10.983</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	139.252	135.120
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.194	2.662
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	765	485
	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate	6.236	8.074
	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate	4.936	1.575
		<b>154.383</b>	<b>147.916</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 2012 141.296 TEUR (Vj. 135.680 TEUR).

Die Nettogewinne bzw. -verluste von Finanzinstrumenten in der Gewinn- und Verlustrechnung betragen:

TEUR

Bilanzposten	Kategorie	2012	2011
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate	-2.128	-117
	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate	-403	-3.575
		<b>-2.531</b>	<b>-3.692</b>

Die Nettoverluste aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Derivaten beinhalten Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten (Zins-Cap, Zins-Swap, Zins-Floor), für die kein Hedge Accounting angewendet wird (-2.128 TEUR) bzw. Bewertungsverluste für Finanzinstrumente zum Zeitpunkt der Designation zum Hedge Accounting (-403 TEUR).

Die negativen Marktwertänderungen von Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow Hedges sind, (1.007 TEUR, Vj. 1.457 TEUR), wurden nach Abzug von latenten Steuern (159 TEUR, Vj. 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:

- die auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierten (unverändert übernommenen) Preise (Stufe 1),
- 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
- 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		31.12.2012				31.12.2011			
		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>	-	-	3.529	<b>3.529</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate	-	-6.236	-	<b>-6.236</b>	-	-8.074	-	<b>-8.074</b>
	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate	-	-4.936	-	<b>-4.936</b>	-	-1.575	-	<b>-1.575</b>
		<b>0</b>	<b>-11.172</b>	<b>3.529</b>	<b>-7.643</b>	<b>0</b>	<b>-9.649</b>	<b>3.529</b>	<b>-6.120</b>

Für die in der 3. Hierarchiestufe eingeordneten Beteiligungen haben sich keine Änderungen ergeben.

Ergänzende Erläuterungen zu diesen Beteiligungen enthält Abschnitt 3.3.

## 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 140 TEUR (Vj. 520 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	2012	2011
Nicht umlegbare Betriebskosten	590	723
Vermietungskosten	793	576
Sonstige Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen	239	377
	<b>1.621</b>	<b>1.676</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

Der Verkauf der Anlageimmobilie »Domstraße 10« in Hamburg erfolgte zum Zeitwert des Vorjahres (10.500 TEUR), daher ergaben sich keine Auswirkungen auf das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien. In 2011 resultierte das Ergebnis von insgesamt 885 TEUR aus der Veräußerung der Anlageimmobilien »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf, »Ludwig-Erhard-Straße 14« in Hamburg, »Rankestraße 5–6« in Berlin sowie »Bughnagenstraße 5« in Hamburg.

### 4.6. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen Erträge aus einem Sanierungskostenzuschuss (250 TEUR, Vj. 0 TEUR), Asset- und Property-Management-Leistungen für die drei Gesellschaften, an denen POLIS zu 15 % beteiligt ist (219 TEUR, Vj. 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	2012	2011
Personalaufwand	1.973	1.836
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	582	605
Büro- und Reisekosten	895	726
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	167	121
Marketing und Werbekosten	83	97
Sonstiger Aufwand	87	90
<b>Summe</b>	<b>3.787</b>	<b>3.475</b>

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2012 25 (Vj. 25) Arbeitnehmer beschäftigt, 6 im Bereich allgemeine Verwaltung und 19 im Bereich Asset- und Property Management, darunter 3 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	2012	2011
Zinsaufwendungen	5.248	5.358
Finanzierungsnebenkosten	135	190
Aufwendungen aus Marktwertänderungen von Sicherungsgeschäften	2.531	3.692
<b>Summe</b>	<b>7.914</b>	<b>9.240</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 2012 und 2011 gliedern sich wie folgt:

TEUR	2012	2011
Aufwand (-)/Ertrag (+)		
Latente Steuern auf Verlustvorträge	-194	-185
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-81	-163
Laufende Steuern	-128	-328
<b>Summe</b>	<b>-403</b>	<b>-676</b>

Die Erträge aus Latenten Steuern auf Verlustvorträge resultieren aus der Inanspruchnahme steuerlicher Verlustvorträge.

Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2012 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, wurde im Vorjahr entstandene Gewerbesteuer (hier: auf Ebene der POLIS Immobilien AG) als Überleitungsposition (-156 TEUR) berücksichtigt.

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

TEUR	2012	2011
Ergebnis vor Steuern	2.574	3.239
Konzernsteuersatz	15,8 %	15,8 %
<b>Erwarteter Ertragsteueraufwand</b>	<b>-407</b>	<b>-513</b>
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-7	-7
Auswirkungen von Gewerbesteuer	0	0
Ertragsteuer Vorjahre	11	-156
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-403</b>	<b>-676</b>
Steuerquote	15,7 %	20,9 %

#### 4.13. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2012	2011
Konzernergebnis nach den Minderheiten zuzurechnenden Ergebnis (in TEUR)	2.171	2.563
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,20	0,23



## 5. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode aufgestellt, wobei die Ermittlung des 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. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

Für die Veräußerung von 100 % der Anteile an einem konsolidierten Tochterunternehmen hat POLIS 1.900 TEUR erhalten. Das Tochterunternehmen verfügte zum Zeitpunkt der Veräußerung im Wesentlichen über eine Anlageimmobilie mit einem Verkehrswert von insgesamt 10.500 TEUR und über Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt 8.600 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
- Peter E. Muth, Finanzvorstand, Berlin (bis 12. Juli 2012)

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im Geschäftsjahr 2012 folgende Vergütungen:

TEUR	2012				2011				
	fest	Wert der Sachbezüge	variabel	Abfindung	gesamt	fest	Wert der Sachbezüge	variabel	gesamt
Dr. Alan Cadmus	200	11	40	0	251	200	13	70	283
Peter E. Muth <sup>1</sup>	93	5	0	249	347	40	2	0	42
Rüdiger Freiherr von Maltzahn <sup>2</sup>	-	-	0	-	-	149	0	0	149
Dr. Matthias von Bodecker <sup>3</sup>	-	-	0	-	-	13	2	0	15
<b>Summe</b>	<b>293</b>	<b>16</b>	<b>40</b>	<b>249</b>	<b>598</b>	<b>402</b>	<b>17</b>	<b>70</b>	<b>489</b>

1) bis 12.07.12, 2) vom 01.02.2011–30.09.2011, 3) bis 31.01.2011

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

- Carl-Matthias von der Recke, Bankvorstand i.R., wohnhaft in Frankfurt/Main (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Klaus R. Müller, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, wohnhaft in Germersheim (stellvertretender Vorsitzender)
- Arnoldus Brouns, Managing Director Bouwfonds Real Estate Investment Management GmbH, Hoewelaken/Niederlande, wohnhaft in Maastricht/Niederlande, bis 22. Juni 2012
- Martin Eberhardt, Sprecher der Geschäftsführung Bouwfonds Real Estate Investment Management GmbH, wohnhaft in Hamburg, seit 22. Juni 2012
- Wolfgang Herr, Mitglied des Vorstandes der Mann Immobilien-Verwaltung AG, wohnhaft in Baden-Baden
- Ralf Schmechel, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Karlsruhe, wohnhaft in Malsch
- Benn Stein, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und vereidigter Buchprüfer, CT legal Stein und Partner, Hamburg, wohnhaft in Hamburg

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2012				
	Grundvergütung	Ausschusstätigkeit	Variable Vergütung	Auslagenersatz	gesamt
Carl-Matthias von der Recke	20	2	0	1	23
Klaus R. Müller	15	1	0	1	17
Arnoldus Brouns	5	0	0	0	5
Martin Eberhardt	5	1	0	1	7
Wolfgang Herr	10	0	0	1	11
Ralf Schmechel	10	0	0	1	11
Benn Stein	10	0	0	0	10
<b>Summe</b>	<b>75</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>84</b>

## 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 Unternehmensbeteiligungen GmbH, Karlsruhe (vormals Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, Karlsruhe) mit ihren verbundenen Unternehmen, ihrem Vorstand, Aufsichtsrat, Mehrheitsaktionär und deren nahe 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 2012 Leistungen von 157 TEUR (Vj. 142 TEUR) erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden. Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung von 10 TEUR (Vj. 1 TEUR).

## 6.3. Aktienbasierte Vergütung

Im Geschäftsjahr 2012 wurden keine aktienbasierten Vergütungen gewährt. In 2008 wurden 26.000 Bezugsrechte mit einem Marktwert von 18 TEUR eingeräumt.

Das Ausüben der Bezugsrechte der ersten Tranche war an

absolute Erfolgsparameter gebunden, die nicht erfüllt wurden. Die Ausgabe weiterer Bezugsrechte war bis zum 31. Dezember 2012 beschränkt und wurde nicht durchgeführt. Das Aktienoptionsprogramm ist somit zum 31. Dezember 2012 ausgelaufen.

## 6.4. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisiko- und Kapitalmanagements

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 2012 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf 101.737 TEUR (Vj. 103.378 TEUR). Insgesamt werden 58.349 TEUR (Vj. 108.350 TEUR) durch Zins-Swaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen 37.279 TEUR (Vj. 31.650 TEUR). Somit sind 69 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert, im Vorjahr waren alle variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert.

POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich auf das Ergebnis und das Eigenkapital durch Änderungen der Zinssätze ergeben würden. Dabei wird der Cashflow für einen Prognosezeitraum von vier Jahren ermittelt, der sich bei einer Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte ergibt. Zum 31. Dezember 2012 sind vorübergehend 69 % der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Durch den Abschluss von Forward Swaps mit Beginn zum 1. Februar 2013 wird sich der Anteil der zinsgesicherten Darlehen zu diesem Zeitpunkt auf 95 % erhöhen. Somit bleiben 5 % (6,4 Mio. EUR) der variablen Darlehen nicht zinsgesichert. Bei einem Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte würde sich der Zinsaufwand um ca. 64 TEUR p. a. erhöhen.

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Ein Anstieg des Zinsniveaus um 100 Basispunkte hätte den Wert der zum 31. Dezember 2012 bestehenden Derivate um etwa 5 Mio. EUR (Vj. 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 2012 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 3.930 TEUR (Vj. 3.676 TEUR) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von 3.616 TEUR (Vj. 3.567 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 zwölf 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 gesicherten 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
31.12.2012	69.619	16.344	40.510	12.765
31.12.2011	56.061	13.901	33.538	8.622

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2012 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus finanziellen Verbindlichkeiten:

#### Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2012

TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2013	2014	2015	2016	ab 2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.834	5.858	32.496	36.946	2.654	80.880
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.193	3.193	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	765	765	0	0	0	0
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>162.792</b>	<b>9.816</b>	<b>32.496</b>	<b>36.946</b>	<b>2.654</b>	<b>80.880</b>
Designierte derivative Finanzinstrumente	5.888	1.129	1.129	1.129	1.129	1.372
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	7.336	761	804	849	635	4.287
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>13.224</b>	<b>1.890</b>	<b>1.933</b>	<b>1.978</b>	<b>1.764</b>	<b>5.659</b>
<b>Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen</b>	<b>176.016</b>	<b>11.706</b>	<b>34.429</b>	<b>38.924</b>	<b>4.418</b>	<b>86.539</b>
<b>Kreditzusagen</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>166.016</b>	<b>1.706</b>	<b>34.429</b>	<b>38.924</b>	<b>4.418</b>	<b>86.539</b>

Die Zahlungen aus den variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den derivativen Finanzinstrumenten (Zinnsicherungsinstrumenten) 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 2013 in Anspruch genommen werden können.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die 2013 fällig werden, sind Darlehen von 2,9 Mio. EUR enthalten, die im Rahmen der Veräußerung des Objektes »Steinstraße 12–14« in Hamburg zurückgezahlt werden.

Aus Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.611 TEUR (Vj. 2.036 TEUR). Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2013 von rd. 7,9 Mio. EUR stehen Bankguthaben, Kreditlinien sowie der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

#### 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>

Der Aufwand des Geschäftsjahres aus Operating-Leasingverhältnissen über Fahrzeuge, Büromaschinen, Büromiete be-

trägt 248 TEUR (Vj. 86 TEUR). Die zukünftigen Leasingraten gliedern sich wie folgt:

TEUR	Gesamt	Mindestleasingzahlungen		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
31.12.2012	847	248	599	0
31.12.2011	1.133	247	886	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 3.9.

#### Kapitalsteuerung

Das Eigenkapital umfasst auf die Anteilseigner entfallendes Eigenkapital. Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist es

sicherzustellen, dass es zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit eine Eigenkapitalquote von mindestens 40 % aufrecht erhält.

POLIS überwacht sein Kapital mithilfe des Loan-to-Value-Ratios (Verhältnis der Kreditverbindlichkeiten zum Wert der Anlageimmobilien), dabei soll ein LTV von 60 % nicht überschritten werden. Zum Bilanzstichtag beträgt diese Quote 48 % (Vj. 47 %)

### 6.5. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2012 (Vj. KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) angefallenen Honorare betragen:

TEUR	2012	2011
Prüfungshonorare	115	140
<b>Summe</b>	<b>115</b>	<b>140</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 12. März 2012 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 5. März 2013

#### POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Ich versichere 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, 5. März 2013

**POLIS Immobilien AG**

– Der Vorstand –



Dr. Alan Cadmus

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der POLIS Immobilien AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang sowie Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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, 5. März 2013

Ernest & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schepers  
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer  
Wirtschaftsprüferin

# Finanzkalender

---

Zwischenbericht 1. Quartal 2013	8. Mai 2013
Hauptversammlung 2013	14. Juni 2013
Halbjahresbericht 2013	8. August 2013
Initiative Immobilien Aktie, Fankfurt am Main	September/Oktober 2013
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2013	7. November 2013
Eigenkapitalforum, Fankfurt am Main	11.-13. November 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)  
Konstantin Gastmann, Berlin (Mitarbeiterfotos)  
Linus Lintner, Berlin (Immobilienfotos)  
Alexander Sucrow, Düsseldorf (Immobilienfotos)

### > 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	2012	2011	2010	2009	2008
Mieterträge	16.020	14.886	13.053	13.904	14.993
EBIT	10.465	12.385	7.410	-1.042	10.421
EBT	2.574	3.239	1.956	-6.826	1.157
Konzernjahresergebnis	2.171	2.563	1.547	-6.655	1.144
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.786	5.857	7.688	9.519	8.862
Funds from Operations (FFO) <sup>1</sup>	2.567	1.221	1.988	3.726	2.996

Vermögens- und Kapitalstruktur in TEUR	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Langfristiges Vermögen	290.690	294.452	307.073	285.529	278.589
Kurzfristiges Vermögen	19.302	7.614	10.245	8.078	32.808
Eigenkapital	150.653	149.330	147.989	146.436	153.085
Bilanzsumme	309.992	302.066	317.318	293.607	311.397
Eigenkapitalquote	49 %	49 %	47 %	50 %	49 %
Loan to value <sup>2</sup>	48 %	47 %	51 %	48 %	52 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) <sup>3</sup>	151.706	150.109	148.651	146.685	153.459
Aktien (Stück)	11.051.00	11.051.00	11.051.00	11.051.00	11.051.00
Net Asset Value pro Aktie (EUR) <sup>3</sup>	13,73	13,58	13,45	13,27	13,89

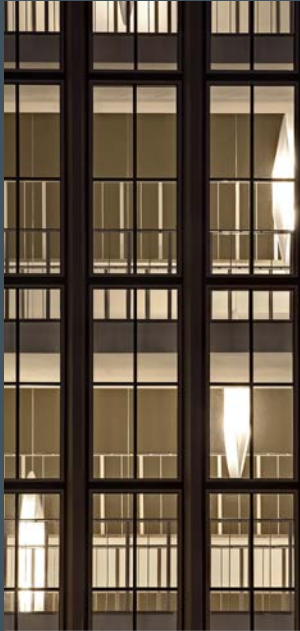
## Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Höchstkurs 2012 (Xetra)	EUR 11,33
Tiefstkurs 2012 (Xetra)	EUR 9,01
Schlusskurs am 28.12.2012 (Xetra)	EUR 11,15

<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



Ebertplatz 1, Köln

**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)