POLIS

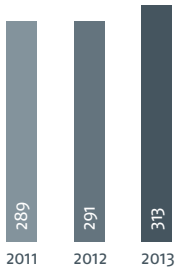
A–

fokussiert
profitabel
transparent

Geschäftsbericht 2013

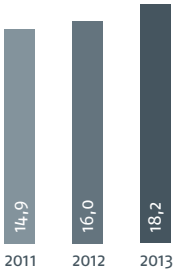
2013

- Konzernergebnis vor Steuern steigt von 2,6 Mio. EUR auf 9,8 Mio. EUR
- Funds from Operations verdoppeln sich auf 5,0 Mio. EUR
- Portfolio erweitert und Vermietungsstand weiter gestiegen
- Sehr gutes Unternehmens-Rating **A-**



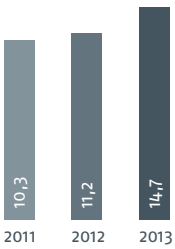
+ 9 %

Anlageimmobilien
in Mio. EUR



+ 14 %

Mieteinnahmen
in Mio. EUR



+ 31 %

Ergebnis aus laufender
Immobilienbewirtschaftung
in Mio. EUR

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.

01

INHALT

03 Interview **10** Bericht des Aufsichtsrates **13** Die POLIS-Aktie **17** Portfolioübersicht **24** Konzernlagebericht
47 Konzernabschluss **53** Konzernanhang **87** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

»Durch einen attraktiven Neuerwerb in Berlin das Portfolio erweitert und mit selektiven Verkäufen optimiert.«

»Mit zielgerichteter Modernisierung des Bestandes und hoher Vermietungsleistung die FFO verdoppelt.«

»Mit verbesserten Kennzahlen und gutem Unternehmensrating die finanziellen Spielräume erweitert.«

»Nach Fertigstellung der Modernisierungsprojekte konsequent die Objektqualität verbessert.«

v. l. n. r.: Volker Hahn (Prokurist, Leiter An- und Verkauf, Vermietung), Andreas Goldau (Prokurist, Leiter Rechnungswesen), Michael Piontek (Finanzvorstand), Dr. Alan Cadmus (Sprecher des Vorstandes), Thomas Ostermann (Prokurist, Portfolio- und Asset Management), Lars Ebert (Prokurist, Portfolio- und Asset Management)

Interview

mit dem Vorstand zum Geschäftsjahr 2013

Sehr geehrter Herr Dr. Cadmus, sehr geehrter Herr Piontek, wie ist das Geschäftsjahr 2013 aus Ihrer Sicht gelaufen?

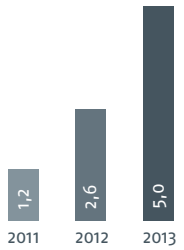
AC: Wir freuen uns, dass wir unseren Aktionären über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 berichten können. Wir haben das vergangene Jahr mit einem Konzernergebnis vor Steuern i. H. v. 9,8 Mio. EUR abgeschlossen gegenüber 2,6 Mio. EUR i. Vj., also mit einer deutlichen Steigerung. Das gute Ergebnis beruht in erster Linie auf der erfolgreichen Arbeit unseres Teams in den vergangenen Jahren, wobei uns allerdings auch die positive Marktentwicklung geholfen hat.

Was waren die genauen Gründe für die positive Entwicklung?

AC: Wie in den beiden Vorjahren konnten wir mit einer guten Vermietungsleistung den Vermietungsstand weiter erhöhen, im letzten Jahr von 87 % auf 93 %. Das hat sich positiv auf alle operativen Kennzahlen ausgewirkt. Insgesamt haben wir 11.454 m² neu vermietet und bestehende Mietverträge für 7.430 m² verlängern können. Dies ist vor dem Hintergrund des ohnehin hohen Vermietungsstandes und der damit nur noch wenigen zur Vermietung anstehenden Flächen ein sehr gutes Ergebnis. Als Anbieter von Büroflächen für zahlreiche Mieter in einem Gebäude, also als Multi-Tenant-Konzept, sprechen wir aufgrund der laufenden Fluktuation ab 95 % Vermietungsstand von einer faktischen Vollvermietung. Weitere Ursache für das positive Ergebnis war auch der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus, der zu einem positiven Ergebnis aus der Bewertung unserer Zinsderivate führte.

Hat sich das Immobilienportfolio in 2013 verändert?

AC: Wir haben im vergangenen Jahr die Portfoliooptimierung fortgesetzt und unsere Anlageobjekte in Dortmund und Duisburg veräußert. Damit konnten wir zwei Standorte schließen und wollen uns in der Zukunft mehr auf unsere größeren Standorte konzentrieren. Die beiden verkauften Immobilien ließen im Rahmen unserer Planung keine Wertsteigerungen mehr erwarten und konnten insgesamt mit einem Gewinn veräußert werden. Ferner haben wir über den Verkauf des Anlageobjektes in der »Immermannstraße 11« in Düsseldorf einen Kaufvertrag abgeschlossen und haben das Objekt im ersten Quartal 2014 an den Käufer übergeben. Die Veräußerung erfolgte zur letzten Bewertung. Im Gegenzug haben wir unser Portfolio mit dem Erwerb der Immobilie »Rankestraße 21/Ecke Lietzenburger Straße 44, 46« in Berlin deutlich vergrößert. Insgesamt halten wir nun Anlageimmobilien mit einem Gesamtwert von 313 Mio. EUR auf eigene Rechnung. Zusätzlich bewirtschaften wir drei weitere Immobilien im Geschäfts-bereich »Asset Management für Dritte«, an denen wir mit jeweils 15 % selbst beteiligt sind.



+95 %

FFO in Mio. EUR

Wie haben sich die Investitionen in 2013 entwickelt?

AC: Wir haben in Stuttgart mit der »Tübinger Straße 31, 33« ein größeres Bauvorhaben termingerecht fertig gestellt und die Mietflächen an das Land Baden-Württemberg für die Duale Hochschule übergeben. Darüber hinaus haben wir bei dem Anlageobjekt »Ebertplatz 1« in Köln den Eingangsbereich nach historischem Vorbild wieder hergestellt und teilweise neu gestaltet. Dadurch konnte das Gebäude optisch deutlich aufgewertet und für die geschossweise Vermietung hergerichtet werden, nachdem es über viele Jahre nur an einen Mieter vermietet war. Das begünstigt die nachhaltige Vermietbarkeit und sorgt für eine höhere Anlagesicherheit. Insgesamt haben wir zur Wertsteigerung und Werterhaltung knapp 6,9 Mio. EUR in unsere Anlageobjekte investiert und weitere 2,6 Mio. EUR für die laufende Instandhaltung aufgewendet.

Was waren wirtschaftlich gesehen die wesentlichen beeinflussenden Faktoren 2013?

MP: Durch den erhöhten Vermietungsstand sind im vergangenen Jahr die Mieteinnahmen um 14 % auf 18,2 Mio. EUR gestiegen. Gleichzeitig ist der Immobilienbewirtschaftungsaufwand aufgrund der geringeren Leerstands- und Vermietungskosten um 40 % auf rd. 1,0 Mio. EUR gesunken. Dadurch hat sich das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung um 31 % auf 14,7 Mio. EUR erhöht. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl »Funds from Operations« hat sich auf 5,0 Mio. EUR nahezu verdoppelt. Die größte positive Veränderung gegenüber dem Vorjahr zeigt sich aufgrund des gestiegenen Marktzinsniveaus im Ergebnis aus der Bewertung unserer Finanzierungsinstrumente i. H. v. 2,3 Mio. EUR gegenüber dem negativen Ergebnis des Vorjahres von -2,5 Mio. EUR.

Aber es gab auch Ergebnisbelastungen?

AC: Bei dem Anlageobjekt »Gutleutstraße 26« in Frankfurt am Main ist der Alleinmieter ausgezogen, der das Gebäude über viele Jahre genutzt hatte. Daher stehen bei diesem Gebäude eine durchgreifende Modernisierung und die Neuvermietung an. Im Hinblick auf die damit verbundenen Aufwendungen ergab sich bei der Bewertung zum Jahresende eine negative Marktwertänderung von 2,15 Mio. EUR. Aufgrund der erfolgreichen Vermietung von modernisierten Flächen und der Verlängerung bestehender Mietverträge zu verbesserten Konditionen konnten wir allerdings bei den meisten Anlageobjekten ein positives Bewertungsergebnis erzielen und insgesamt ein erfreuliches Ergebnis aus der Neubewertung unserer Anlageimmobilien i. H. v. 1,9 Mio. EUR erreichen.

Was können Sie zur Finanzierungsstruktur der POLIS sagen?

MP: Im laufenden Jahr konnten wir geringere Kreditmargen für Bestands- und Neufinanzierungen mit unseren Banken vereinbaren. Der gewichtete Durchschnittszinssatz, inkl. der Zinssicherungen, beträgt 3,55 %. Derzeit weisen unsere Kreditverhältnisse eine Zinssicherungsquote von 85 % auf. Bei dem gegenwärtigen Zinsniveau streben wir eine Quote an, die zwischen 70 % und 90 % liegt. Finanzierungen für Neuinvestitionen können daher mit einer geringeren Zinssicherungsquote abgeschlossen werden. Dadurch werden die Zinskosten weiter sinken. Wir haben die Zinssicherungsinstrumente nunmehr weitgehend durch Hedging-Beziehungen mit Darlehen verbunden. Dadurch werden zukünftige Zinsschwankungen das Ergebnis weniger stark als in der Vergangenheit beeinflussen.

Grundsätzlich ist die POLIS mit einer Eigenkapitalquote von 48 % (LTV von 50 %) solide finanziert und hat erhebliche Wachstumsmöglichkeiten aus eigener Kraft. Durch die Realisierung einer mittelfristig angestrebten Fremdfinanzierungsquote von 60 % könnte ein weiteres Investitionsvolumen von bis zu 100 Mio. EUR erreicht werden.

Die gute Bonität der POLIS wurde auch durch das Unternehmens-Rating der FERI EuroRating Services AG bestätigt. Hierbei wurde der POLIS ein Rating von »A-« erteilt. Dabei handelt es sich um ein gutes Investmentgrade-Rating, das nicht nur die wirtschaftliche Stärke der POLIS, sondern auch den guten Aufbau und Ablauf der organisatorischen Aufstellung widerspiegelt.

Potsdamer Straße, Berlin
Landmark am Potsdamer Platz

Ebertplatz, Köln

Neues Entrée bei der Immobilie am Ebertplatz

Zahlen Sie 2013 eine Dividende?

MP: In 2013 haben wir auf der Ebene der POLIS Immobilien AG nach dem für die Zahlung einer Dividende maßgeblichen Ergebnis nach deutschem Rechnungslegungsstandard (HGB) einen Jahresüberschuss von 2,4 Mio. EUR erwirtschaftet. Das Ergebnis nach HGB unterscheidet sich vom Konzernabschluss nach internationalem Rechnungslegungsstandard (IFRS) in erster Linie durch die unterschiedliche Behandlung von Bewertungsergebnissen und der Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung. Das positive Ergebnis nach HGB beruhte im vergangenen Jahr in erster Linie auf einer Zuschreibung zuvor abgeschriebener Beteiligungsansätze bei mehreren Objektgesellschaften. Weil damit im vergangenen Jahr noch kein dauerhaft positives Ergebnis nach HGB erwirtschaftet wurde, haben wir von dem Jahresüberschuss einen Teilbetrag i. H. v. 1,2 Mio. EUR in die Gewinnrücklage eingestellt und schlagen vor, den verbleibenden Gewinn von ebenfalls 1,2 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Was sind die wesentlichen Themen der POLIS für 2014?

AC: Wir wollen auf den Erfolgen der letzten Jahre weiter aufbauen und aus eigener Kraft weiter wachsen. Aufgrund unserer soliden finanziellen Situation können wir sich bietende Akquisitionschancen nutzen. Wir gehen in 2014 von einer weiterhin positiven Entwicklung der Konjunktur und damit auch der Büromärkte in Deutschland aus. Insbesondere für den Büromarkt Berlin sehen wir gute Entwicklungsmöglichkeiten. Im Vordergrund unserer Modernisierungstätigkeit wird die Neupositionierung der Immobilie »Gutleutstraße 26« stehen, die bis zum Jahresende 2014 zumindest im Grundausbau fertig gestellt und zur Vermietung zur Verfügung stehen soll. Daneben möchten wir auch die noch leer stehenden Einheiten im Portfolio vermieten und den Vermietungsstand auf über 95 % anheben.

Wie entwickelten sich der NAV der POLIS und der Aktienkurs?

AC: Der Nettosubstanzwert der POLIS – oder auch Net Asset Value (NAV) – ist im vergangenen Jahr von 13,73 EUR je Aktie um rd. 7 % auf 14,67 EUR je Aktie gestiegen. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung mit einem weiteren Anstieg der operativen Zahlen fortsetzt. Der Aktienkurs hat demgegenüber im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres geringfügig um 1,3 % nachgegeben und wies am Jahresende mit 11,00 EUR je Aktie einen Abschlag von 25 % zum NAV aus. Damit war die Kursentwicklung der POLIS-Aktie etwas besser als der für uns maßgebliche DAXsubsector Real Estate Kursindex mit einer negativen Kursentwicklung von 4 % in 2013.

Gab es Veränderungen bei der Aktionärsstruktur?

AC: Mit der Ausnahme von internen Umstrukturierungen auf Aktionärsebene gab es keine Änderungen bei unserer gefestigten Aktionärsstruktur. Die langfristig investierenden, strategisch ausgerichteten Investoren unterstützen die von uns verfolgte Strategie und haben in der Vergangenheit stets zur Stabilität des Unternehmens und des Aktienkurses beigetragen. Wir begrüßen deren Engagement und werden an dem Ziel festhalten, durch Vermietung, aktives Immobilienmanagement und langfristiges Wachstum eine attraktive Rendite für die Aktionäre zu erzielen.

Was macht die POLIS weiterhin aus?

MP: Transparenz. Wir kommunizieren, an welcher Stelle wir stehen, was wir aktuell tun und was wir erreichen wollen. Wir wollen hier Maßstäbe setzen und veröffentlichen alle wirtschaftlichen Daten und Kennzahlen, Objekt- und Marktdaten sowie auch außerbilanzielle Risikoanalysen. Wir betreiben ein umfangreiches, internes Risikomanagement und berichten darüber im Geschäftsbericht. Unsere Risikomanagementsysteme wurden auch im Rahmen des Unternehmens-Ratings geprüft und die Ergebnisse sind entsprechend in das Rating-Ergebnis von »A-« eingeflossen. 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.

AC: Die POLIS feierte 2013 ihr 15-jähriges Bestehen. In dieser Zeit haben wir bereits mehrere Konjunkturzyklen dank unserer konservativen Geschäftspolitik und Risikostruktur unbeschadet überstanden und sind zuversichtlich, dass wir auch in Zukunft erfolgreich am Markt agieren werden. Wichtiger Baustein sind insoweit unsere qualifizierten und sehr engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Alle Mitarbeiter denken und handeln unternehmerisch und betrachten den Firmenerfolg auch als ihren eigenen. An dieser Stelle möchten wir den Mitarbeitern, aber auch unseren Aktionären, Mietern, Auftragnehmern und Finanzpartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit in 2013 danken und sind uns sicher, dass wir diese Zusammenarbeit auch in der Zukunft erfolgreich fortsetzen können.

Wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Berlin, im März 2014

POLIS Immobilien AG

Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstandes

Michael Piontek, Finanzvorstand

Rankestraße, Berlin

Neuerwerb einer hochwertigen Anlageimmobilie

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, davon eine in Form einer Telefonkonferenz, statt. In den Sitzungen berichtete der Vorstand ausführlich anhand schriftlich übermittelter Vorlagen über den aktuellen Geschäftsverlauf, insbesondere über die Strategie, die Planung, die wirtschaftliche Lage sowie die Entwicklung, und stimmte sich hierüber mit dem Aufsichtsrat ab. Alle Vorgänge, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden nach sorgfältiger Prüfung und Beratung in den Sitzungen – soweit erforderlich auch anhand schriftlich vorbereiteter Beschlussvorlagen – entschieden. Soweit es erforderlich war, hat der Aufsichtsrat Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst.

Der Aufsichtsrat hat sich außerdem mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Compliance befasst. Die Quartalsberichte sind dem Aufsichtsrat jeweils zeitnah zugegangen und in der folgenden Aufsichtsratssitzung besprochen worden.

In der Sitzung vom 5. März 2013 wurden Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten in Anwesenheit des Abschlussprüfers eingehend erörtert und vorläufig gebilligt. Die endgültige Billigung des Jahres- und Konzernabschlusses erfolgte nachfolgend im schriftlichen Verfahren nach Vorlage der endgültigen Prüfberichte des Abschlussprüfers. Über die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG wurde ebenfalls Beschluss gefasst. Außerdem wurde die Höhe der variablen Vergütung des Vorstandes für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 beschlossen. Wir haben über mögliche Investitionsprojekte und deren Finanzierung sowie über etwaige zu verkaufende Objekte beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst. Weiterer Gegenstand dieser Sitzung war die Tagesordnung der Hauptversammlung am 14. Juni 2013, über die im Nachgang schriftlich beschlossen wurde.

In der Sitzung vom 13. Juni 2013 haben wir uns ausführlich mit den Alternativen zum Umgang mit der Immobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt am Main sowie Akquisitionsobjekten beschäftigt. Außerdem haben wir über die Erschwernisse für das neue Geschäftsfeld »Asset Management für Dritte« durch das neue Kapitalanlagegesetzbuch intensiv diskutiert. Zudem wurden Zielvereinbarungen mit den Vorständen für das Jahr 2013 getroffen. Dem Ankauf der Immobilie »Rankestraße 21« in Berlin wurde anschließend schriftlich zugestimmt.

In einer Telefonkonferenz am 26. September 2013 behandelte der Aufsichtsrat in erster Linie den möglichen Ankauf eines weiteren Anlageobjektes, zu dem auch ein modifizierter Ankaufsbeschluss gefasst wurde. Der Ankauf konnte nicht realisiert werden.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 27. November 2013 standen die Diskussionen über die wirtschaftlichen Daten für das dritte Quartal 2013 und des Forecasts für das Geschäftsjahr 2013. Anschließend wurde die grundsätzliche Ankaufsstrategie der POLIS erörtert und mögliche, zu erwerbende Immobilien ausführlich besprochen. Es wurde verschiedenen Verkäufen kleinerer Immobilien zugestimmt.

In der Sitzung vom 28. November 2013 wurden das Budget 2014 und die fortgeschriebene Mittelfristplanung, insbesondere die Verwaltungskosten, eingehend erörtert und die Businessplanung 2014 beschlossen. Zudem wurden verschiedene Investitionsszenarien für die Immobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt am Main untersucht. Die Beschlussfassung hierzu erfolgte nachfolgend schriftlich. Der Aufsichtsrat hat außerdem alternative Finanzierungsmöglichkeiten diskutiert und dazu Rahmenbedingungen festgelegt. Zusätzlich wurde in dieser Sitzung die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG beschlossen und die Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand neu überdacht. Eine entsprechende Beschlussfassung erfolgte nach Überarbeitung schriftlich.

Ausschüsse

Der Investitionsausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitzender), Schmechel und Stein angehören, bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrates über zustimmungspflichtige Investitionen vor. Der Investitionsausschuss tagte viermal, davon dreimal telefonisch, sowie mehrfach am Rande der Aufsichtsratssitzungen und hat sich vor allem mit den aktuellen Investitionsvorhaben befasst. Die Projekte wurden mit dem Vorstand und externen Gutachtern des Ausschusses erörtert.

Der Personalausschuss, dem die Herren von der Recke (Vorsitzender), Eberhardt und Müller angehören, tagte insgesamt zweimal. Er hat die Beschlüsse des Aufsichtsrates in Vorstandsangelegenheiten vorbereitet und hat sich dabei vor allem mit der variablen Vergütung des Vorstandes, insbesondere den Zielvereinbarungen, befasst.

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 28. November 2013 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht worden ist, ebenso die Erklärung zur Unternehmensführung und der ausführliche Corporate-Governance-Bericht. Den Vergütungsbericht finden Sie im Anhang des Geschäftsberichtes.

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, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2013 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden unter Beachtung der HGB-Grundsätze aufgestellt. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden auf der Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, gemäß der Verordnung EG Nr. 1606/2002 und § 315a HGB aufgestellt.

Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 6. März 2014 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 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden. Der Abschlussprüfer ging ferner auf Umfang und Schwerpunkte der Abschlussprüfung ein. Schwerpunkte der Abschlussprüfung waren die Bewertung der Anlageimmobilien, das Bewertungsverfahren und die Bewertung der Zinssicherungsinstrumente.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und der Konzernabschluss sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben wir nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 6. März 2014 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens haben wir zugestimmt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

»Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Personelle Veränderungen im Vorstand

Herr Michael Piontek ist mit Wirkung zum 1. April 2013 zum Finanzvorstand der POLIS Immobilien AG berufen worden.

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

Berlin, im März 2014

POLIS Immobilien AG

Carl-Matthias von der Recke, Vorsitzender

Die POLIS-Aktie

Börsenklima 2013 – Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien

Wie bereits im Vorjahr haben sich die Aktienmärkte in 2013 erfreulich entwickelt. Der Leitindex für deutsche Aktien »DAX« ist im Verlauf des Geschäftsjahres um rd. 25 % (i. Vj. 29 %) auf 9.552 Punkte gestiegen. Die deutschen Immobilienaktien sind dagegen, gemessen am DAXsubsector Real Estate Kursindex, um 4 % gefallen, nachdem sie sich im Vorjahr noch mit einem Anstieg um 34 %, besser als der DAX, entwickelt hatten. Im Vordergrund der deutschen Immobilienaktien stehen inzwischen die Wohnimmobilienaktien, 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 2013 ist die POLIS-Aktie um 1,3 % auf 11,00 EUR gefallen und hat sich damit etwas besser als der Durchschnitt der deutschen Immobilienaktien gehalten. An der Börse für Immobilienaktien wird weiterhin teilweise deutlich weniger gezahlt als das Immobilienvermögen, abzüglich Schulden, wert ist. Die Abschläge haben sich allerdings weiter verringert. In Einzelfällen werden Immobilienaktien auch oberhalb des Nettosubstanzwertes (NAV) gehandelt, insbesondere ein Teil der Wohnimmobilienaktien. Mit dem Jahresschlusskurs von 11,00 EUR hatte die POLIS-Aktie einen Abschlag von rd. 25 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von 14,67 EUR. Die teilweise immer noch hohen Abschläge deutscher Immobilien-AGs gegenüber ihren Nettosubstanzwerten, besonders bei den Büroimmobilienaktien, zeigt möglicherweise die fortbestehende Unsicherheit über die finanzielle Situation einzelner, hoch finanzierter 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 im Rahmen ihrer moderaten Buy-and-Sell-Strategie zum Verkehrswert oder darüber.

Der durchschnittliche Tagesumsatz der POLIS-Aktie an der Frankfurter Börse (XETRA) im Jahr 2013 belief sich auf 167 Stück oder 1.768 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 2013 mit einem Anteil von rd. 0,5 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt.

Aktionäre	%
Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG*	69,8
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH	20,2
EZVK Darmstadt	5,1
Vorstand	0,5
Sonstige Aktionäre	4,4
Gesamt	**100,0**
Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse	4,9

*Unternehmensgruppe Mann, Karlsruhe

Investor Relations

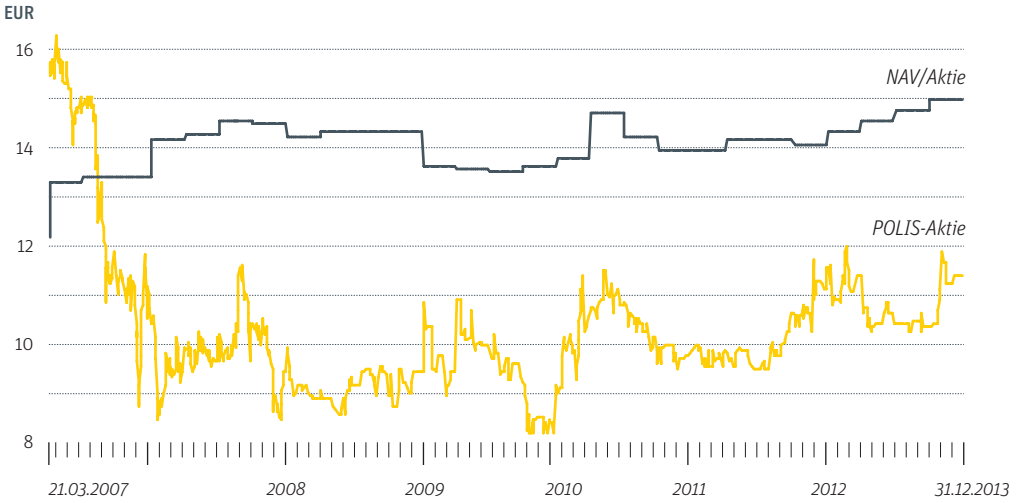
Kapitalmarktteilnehmer erwarten eine transparente Darstellung des Geschehens im Unternehmen. Durch einen offenen und kontinuierlichen Informationsaustausch mit dem Kapitalmarkt ist POLIS bestrebt, eine vertrauensvolle Beziehung zu den Teilnehmern am Kapitalmarkt aufzubauen und eine realistische Einschätzung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

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

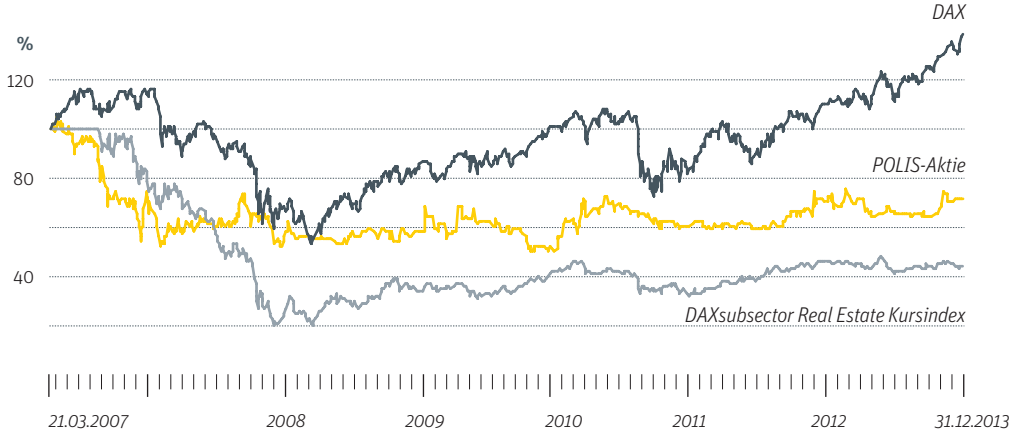
Aktiendaten 2013

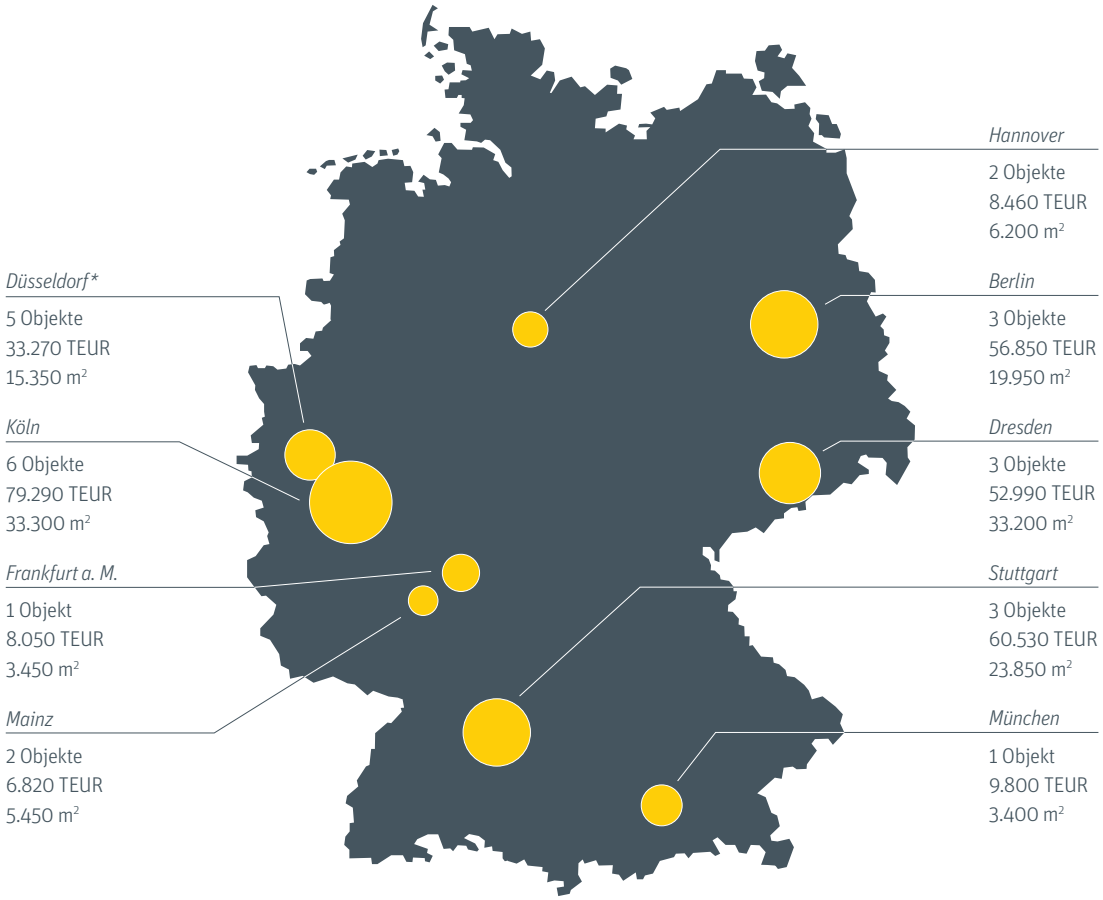
ISIN	DE0006913304
Wertpapierkennnummer (WKN)	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GR
Jahresschlusskurs 2013 (Xetra)	11,00 EUR
Aktienanzahl	11,05 Mio.
Marktkapitalisierung	121,56 Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank AG
Research Abdeckung (Coverage)	Close Brothers Seydler Bank AG
52-Wochen-Hoch	11,61 EUR
52-Wochen-Tief	9,80 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	1.768 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	167 Stück
Ergebnis je Aktie	0,74 EUR
NAV je Aktie	14,67 EUR
Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse	4,9 %
Hauptversammlung	20.06.2014

Entwicklung der POLIS-Aktie seit IPO



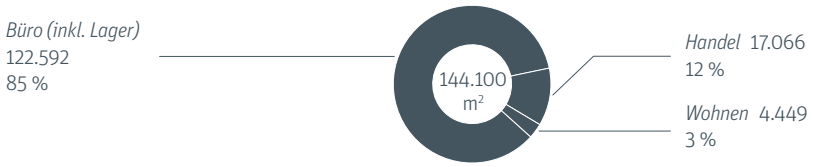
Entwicklung der POLIS-Aktie im Vergleich zu Indizes



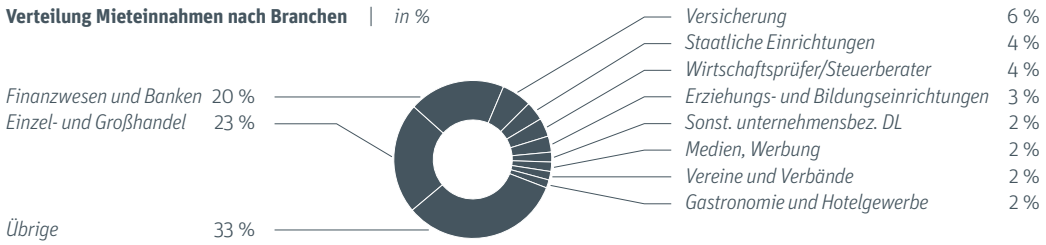


Portfolio nach Städten | *Bewertung per 31.12.2013*

Portfolio nach Nutzungsart | *Basis: m²*

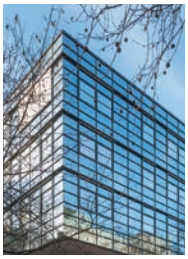
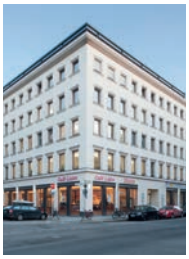
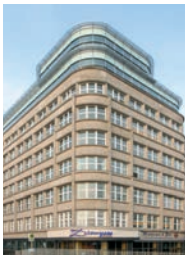


Verteilung Mieteinnahmen nach Branchen | *in %*



*inkl. der im Dezember 2013 veräußerten Immobilie »Immermannstraße 11«, Düsseldorf, die im ersten Quartal 2014 an den Käufer übergegangen ist.

Portfolioübersicht

		Berlin	Berlin	Berlin
		Rankestraße 21/ Lietzenburger Straße 44, 46	Luisenstraße 46	Potsdamer Straße 58
Besitzübergang		30.09.2013	15.05.2002	25.02.2001
Baujahr		1993/1969/1957	1936	1930
Restnutzungsdauer	Jahre	59	54	56
Letzte Sanierung/Modernisierung		–	2002	2004
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	29.350	11.870	15.630
Datum letzte externe Bewertung		31.12.2013	30.06.2013	30.06.2013
Diskontierungszinssatz[1]		6,8 %	6,5 %	6,7 %
Vermietbare Fläche (gerundet)[2]	m²	11.300	3.150	5.500
Büro	m²	9.705	2.622	4.096
Handel	m²	1.022	440	1.072
Wohnen	m²	0	0	0
Archiv	m²	583	71	323
Stellplätze	Anzahl	132	24	20
Ø Restlaufzeit der Mietverträge[3]	Jahre	8,1	3,4	2,6
Vermietungsgrad nach Fläche 2013[4]		96 %	100 %	99 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2012[4]		–	100 %	98 %
Vermietungsgrad nach Umsatz[5]		96 %	99 %	100 %
Miete 2012[6]	TEUR	–	671	818
Miete 2013[6]	TEUR	437	666	926
Annualisierte Ist-Miete[5]	TEUR	1.681	705	947
Miete bei Vollvermietung[7]	TEUR	1.753	709	950
Annualisierte Potenzialmiete (FERI)[8]	TEUR	1.849	717	1.003
Rendite auf Potenzialmiete[9]		6,3 %	6,0 %	6,4 %
FERI-Rating[10]		B+	A-	A-

Erläuterungen:

1 Gemäß FERI EuroRating Services AG, Diskontierungssatz des Discounted-Cashflow-Modelles (IRR): Er stellt lt. FERI diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen

2 Kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von der Summe der Einzelwerte abweichen

3 Gewichtet nach Mietertrag

4 Jeweils ermittelt als Relation der vermieteten Fläche zur Gesamtfläche

5 Darin enthalten Erlösschmälerung aus mietfreien Zeiten

6 Gemäß geprüftem Konzernabschluss im angegebenen Jahr nach IFRS

7 Summe aus vertraglich gesicherten Mieteinnahmen und fiktiven Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung sämtlicher leer stehender Flächen auf Basis der von FERI EuroRating Services AG ermittelten objektspezifischen Marktmieten

8 Fiktive Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung aller Flächen auf Basis der von FERI EuroRating Services AG ermittelten objektspezifischen Marktmieten

9 Relation von annualisierter Potenzialmiete zum Verkehrswert per 31.12.2013

10 Gemäß FERI EuroRating Services AG zum jeweiligen Bewertungsstichtag

11 Erbbaurechtsgrundstücke Landschaftstraße 2 und Hospitalstraße 10, 10a. Rendite auf Potenzialmiete bezogen auf den Gebäudewert.

12 Gewichteter Durchschnitt

13 Verkauf mit Besitzübergang zum 28.02.2014

14 Minderheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften

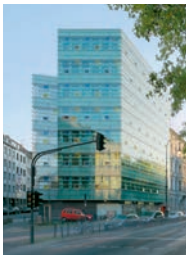
		Dresden	Dresden	Dresden	Düsseldorf
		Altmarkt 10/ Kramergasse 2/4	Könneritz-straße 29, 31, 33	Palaisplatz 3, 3a	Berliner Allee 42
Besitzübergang		01.11./01.01.2011	01.01.2011	01.01.2011	01.11.2007
Baujahr		2000	1998	1840	1960
Restnutzungsdauer	Jahre	51	49	46	41
Letzte Sanierung/Modernisierung		–	–	1997	–
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	36.730	10.780	5.480	6.800
Datum letzte externe Bewertung		31.12.2013	31.03.2013	31.03.2013	30.06.2013
Diskontierungszinssatz[1]		6,7 %	6,9 %	6,9 %	6,8 %
Vermietbare Fläche (gerundet)[2]	m²	18.950	10.400	3.900	3.500
Büro	m²	11.485	9.090	3.692	2.170
Handel	m²	5.273	1.030	0	812
Wohnen	m²	1.313	0	0	229
Archiv	m²	863	278	196	269
Stellplätze	Anzahl	201	90	0	17
Ø Restlaufzeit der Mietverträge[3]	Jahre	2,3	4,5	5,5	2,9
Vermietungsgrad nach Fläche 2013[4]		96 %	97 %	73 %	86 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2012[4]		89 %	94 %	50 %	87 %
Vermietungsgrad nach Umsatz[5]		93 %	93 %	73 %	82 %
Miete 2012[6]	TEUR	2.199	714	232	328
Miete 2013[6]	TEUR	2.351	857	322	327
Annualisierte Ist-Miete[5]	TEUR	2.388	841	319	348
Miete bei Vollvermietung[7]	TEUR	2.574	900	440	426
Annualisierte Potenzialmiete (FERI)[8]	TEUR	2.657	943	460	515
Rendite auf Potenzialmiete[9]		7,2 %	8,7 %	8,4 %	7,6 %
FERI-Rating[10]		B+	A	B+	B

Erläuterungen siehe Seite 17

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	Frankfurt a. M.	Hannover
Berliner Allee 44	Berliner Allee 48	Immermann-straße 11[13]	Steinstraße 27	Gutleutstraße 26	Landschaftstraße 2
01.08.2000	01.10.2006	01.12.2007	01.09.2000	30.06.2001	31.12.2006
1957	1956	1960	1960	1970	1983
52	47	35	46	48	47
2001	–	–	1998	1996	–
8.280	5.380	2.850	9.960	8.050	4.480
31.12.2013	30.06.2013	30.06.2013	30.06.2013	31.12.2013	31.03.2013
6,9 %	6,9 %	6,7 %	6,5 %	7,1 %	6,9 %
3.700	2.650	1.850	3.700	3.450	3.600
3.184	1.858	1.111	3.455	3.446	3.582
241	336	344	0	0	0
23	214	188	0	0	0
260	242	201	222	0	13
17	0	9	20	29	53
3,1	2,0	1,8	2,3	0,0	3,0
47 %	94 %	87 %	99 %	100 %	100 %
55 %	86 %	97 %	99 %	100 %	100 %
44 %	95 %	88 %	100 %	100 %	99 %
285	311	173	566	794	448
326	347	192	587	1.100	449
256	365	183	598	794	460
583	384	209	600	794	463
616	402	247	651	810	530
7,4 %	7,5 %	8,7 %	6,5 %	10,1 %	11,8 %[11]
B+	A–	A–	B+	B+	B+



		Hannover	Köln	Köln	Köln
		Landschaftstraße 8	Ebertplatz 1	Gustav-Heinemann-Ufer 54	Hansaring 20
Besitzübergang		31.12.2006	15.06.2007	01.10.2007	01.11.2007
Baujahr		1885	1960	1989	1975
Restnutzungsdauer	Jahre	57	44	48	48
Letzte Sanierung/Modernisierung		2006	2002	–	2006
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	3.980	9.340	17.830	4.650
Datum letzte externe Bewertung		31.03.2013	31.03.2013	31.03.2013	31.12.2013
Diskontierungszinssatz[1]		6,7 %	6,7 %	6,8 %	6,9 %
Vermietbare Fläche (gerundet)[2]	m²	2.600	4.150	7.600	2.250
Büro	m²	2.166	3.218	7.009	2.093
Handel	m²	0	199	0	0
Wohnen	m²	0	0	0	0
Archiv	m²	437	719	568	146
Stellplätze	Anzahl	0	0	196	10
Ø Restlaufzeit der Mietverträge[3]	Jahre	3,0	6,8	4,0	4,4
Vermietungsgrad nach Fläche 2013[4]		100 %	98 %	98 %	57 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2012[4]		100 %	84 %	90 %	43 %
Vermietungsgrad nach Umsatz[5]		100 %	92 %	97 %	50 %
Miete 2012[6]	TEUR	243	469	1.301	245
Miete 2013[6]	TEUR	291	512	1.426	173
Annualisierte Ist-Miete[5]	TEUR	291	554	1.122	172
Miete bei Vollvermietung[7]	TEUR	291	602	1.160	347
Annualisierte Potenzialmiete (FERI)[8]	TEUR	331	546	1.188	322
Rendite auf Potenzialmiete[9]		8,3 %	5,8 %	6,7 %	6,9 %
FERI-Rating[10]		B+	B+	B+	B+

Erläuterungen siehe Seite 17

Köln	Köln	Köln	Mainz	Mainz	München
Konrad-Adenauer-Ufer 41–45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79–83	Rheinstraße 43–45	Rheinstraße 105–107	Lessingstraße 14
01.04.2007	31.12.2007	01.05.2008	01.11.2007	30.09.2007	15.12.2007
1953	1957	1962	1976	1968	1967
59	46	47	42	45	48
2010	2005	2008	–	–	2010
22.420	8.760	16.290	2.630	4.190	9.800
31.03.2013	31.03.2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	30.06.2013
6,3 %	6,8 %	6,8 %	7,0 %	6,9 %	6,7 %
6.000	3.900	9.400	2.200	3.250	3.400
5.582	3.187	7.237	1.683	2.414	2.613
0	544	1.302	294	0	438
0	0	0	0	564	0
429	177	878	212	277	339
53	9	94	11	47	38
3,4	4,9	1,7	2,8	1,3	2,6
96 %	100 %	97 %	70 %	84 %	100 %
94 %	100 %	97 %	79 %	99 %	100 %
99 %	100 %	99 %	74 %	78 %	99 %
994	537	974	148	293	564
1.119	581	983	197	256	588
1.216	581	1.000	181	243	627
1.230	582	1.015	246	310	631
1.241	640	1.205	264	390	714
5,5 %	7,3 %	7,4 %	10,0 %	9,3 %	7,3 %
A–	B	B	B	B+	B+

		Stuttgart	Stuttgart	Stuttgart
		Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Quartier Büchsenstraße	Tübinger Straße 31, 33
Besitzübergang		01.11.2007	30.06.2007	31.12.2006
Baujahr		1973	1907–1970	1949
Restnutzungsdauer	Jahre	42	43–59	48
Letzte Sanierung/Modernisierung		2004	2010	2000
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	4.120	45.610	10.800
Datum letzte externe Bewertung		30.09.2013	30.09.2013	30.09.2013
Diskontierungszinssatz[1]		6,8 %	6,6 %	6,6 %
Vermietbare Fläche (gerundet)[2]	m²	2.550	16.600	4.650
Büro	m²	1.157	11.633	2.740
Handel	m²	920	1.520	1.278
Wohnen	m²	359	1.339	220
Archiv	m²	132	2.127	401
Stellplätze	Anzahl	36	127	13
Ø Restlaufzeit der Mietverträge[3]	Jahre	2,2	4,1	8,1
Vermietungsgrad nach Fläche 2013[4]		86 %	90 %	93 %
Vermietungsgrad nach Fläche 2012[4]		95 %	81 %	29 %
Vermietungsgrad nach Umsatz[5]		83 %	93 %	96 %
Miete 2012[6]	TEUR	264	1.641	175
Miete 2013[6]	TEUR	243	2.428	306
Annualisierte Ist-Miete[5]	TEUR	247	2.538	616
Miete bei Vollvermietung[7]	TEUR	297	2.726	644
Annualisierte Potenzialmiete (FERI)[8]	TEUR	344	2.877	731
Rendite auf Potenzialmiete[9]		8,3 %	6,3 %[11]	6,8 %
FERI-Rating[10]		B+	A-	B+

Erläuterungen siehe Seite 17

Portfolio	Sonstige Immobilienbeteiligungen[14]	Summe des Immobilienvermögens
50[12]		
316.060	3.772	**319.832**
–		
6,7 %		
144.100		
112.229		
17.066		
4.449		
10.363		
1.246		
3,8[12]		
93 %[12]		
87 %[12]		
92 %		
15.387		
17.992		
19.273		
20.866		
22.193		
7,0 %		
B+		

Konzernlagebericht

der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2013

INHALT

25 Grundlagen des Konzerns
25 Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit
26 Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie
29 Wirtschaftsbericht
29 Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen
31 Überblick über den Geschäftsverlauf
35 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
39 Nachtragsbericht
39 Risikobericht
39 Risikomanagementsystem
41 Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken
44 Prognosebericht
44 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Märkte für Büroimmobilien
44 Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern
44 Prognose für 2014
45 Abhängigkeitsbericht

Grundlagen des Konzerns

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

Die POLIS Immobilien AG (POLIS), 1998 in Berlin gegründet, mit Hauptsitz in Berlin, erwirbt bundesweit 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 bis 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 sowie technischer Hinsicht und übernimmt alle wesentlichen operativen Aufgaben wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung, Vermietung, Verwaltung, Finanzierung und Rechnungswesen.

Konzernstruktur und Leitung

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

Geschäftsprozesse

Die wesentlichen Geschäftsprozesse der POLIS sind die Vermietung von Büro-, Handels- und Wohnflächen, der An- und Verkauf von Immobilien sowie die wertsteigernde Investition in den Immobilienbestand. Zusätzlich erbringt die POLIS Asset-Management-Leistungen auch für Dritte.

Unternehmens-Rating bestätigt Bonität und Unternehmensqualität

Die POLIS legt hohen Wert auf finanzielle Stabilität und Qualität aller Unternehmensbereiche. Im Dezember 2013 wurde der POLIS erstmalig von der FERI EuroRating Services AG die Rating-Note »A-« im Rahmen eines umfassenden Unternehmens-Ratings zuerkannt. Dieses Investmentgrade-Rating spiegelt nicht nur die gute finanzielle Bonität und die Qualität der wesentlichen Assets (Immobilien), sondern auch die Qualität der evaluierten innerbetrieblichen Aufbau- und Ablauforganisation, einschließlich des Risikomanagements, wider.

Wesentliche externe Einflussfaktoren

Das Geschäftsmodell der POLIS wird wesentlich beeinflusst von den Mietpreis-, Lage- und Wettbewerbsentwicklungen am deutschen Immobilien- und insbesondere Büromarkt, den Zinsentwicklungen an den Geld- und Kapitalmärkten sowie gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben.

Wesentliche Veränderungen im Konzern im Geschäftsjahr 2013

2013 konnten größere Baumaßnahmen abgeschlossen und die Vermietungsquote deutlich erhöht werden. Zusätzlich wurde der Immobilienbestand durch den Ankauf einer Immobilie bei gleichzeitigem Verkauf von zwei kleineren Immobilien optimiert und das Anlagevolumen ausgeweitet. Wesentliche Änderungen von Strategie oder Unternehmensstruktur wurden nicht vorgenommen.

Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

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 Portfolio Management 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.

Wesentliche 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).

Ziel 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 (NAV) niederschlagen soll. Weitere wesentliche Kennzahlen sind die Mieteinnahmen, das Konzernjahresergebnis, die Funds from Operations (FFO), der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sowie die Eigenkapitalquote und der LTV (Loan to Value).

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

Strategie des Unternehmens

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

Unsere Strategie haben wir von Beginn an eingehalten:

- **Fokussierung:** Wir konzentrieren uns auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den 21 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 mindestens 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 der Anlageimmobilien soll die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profils 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. Nur zwei Immobilien wiesen in 2013 eine Single-Tenant-Struktur auf. Ein Objekt wird 2014 zu einem Multi-Tenant-Objekt umgebaut.
- **Fungible Objektgrößen:** Wir investieren in Immobilien mit Marktwerten zwischen 5 und 50 Mio. EUR. Kleinere Objekte in unserem Portfolio werden zum wertoptimierten Zeitpunkt veräußert.
- **Moderates »Buy-and-Sell-Konzept«:** Erzielte Wertschöpfung soll durch einzelne Verkäufe realisiert werden.
- **Aktives Asset Management und Mieterorientierung:** Konsequentes Verfolgen von Werterhöhungsstrategien und Ausrichtung aller Prozesse an den Wünschen der Mieter gehören zu den Grundprinzipien unserer Tätigkeit.
- **Kapitalmarktorientierung:** Transparente Darstellung unseres Geschäftsmodells und der Immobiliendaten und die Orientierung an den EPRA-Standards sind für uns selbstverständlich und die Basis guter Investor- und Creditor Relations.
- **Nachhaltigkeit:** Das Ziel, umweltschonend, Ressourcen sparend und wirtschaftlich Räume zu schaffen, welche die Gesundheit und die Leistungsfähigkeit unserer Mieter und ihrer Mitarbeiter sichern, ist für uns Verpflichtung. Wir versuchen, ökologische Optimierungen bei allen (Bau-)Maßnahmen und (Beschaffungs-)Prozessen zu erreichen.
- **Mittelfristiger Ausbau des Immobilienportfolios:** Wir planen, unseren Bestand an Büroimmobilien unter Beibehaltung der bisherigen Schwerpunkte und hohen Qualitätsanforderungen weiter auszubauen. Dadurch lassen sich Skaleneffekte erzielen, die zu einer Steigerung der Profitabilität beitragen. Seit Gründung der POLIS haben wir die vorgenannten Strategien erfolgreich umgesetzt und sind kontinuierlich unter Beachtung der o. g. strategischen Vorgaben gewachsen. Das eigene Immobilienportfolio (ohne Asset Management für Dritte) hat einen Verkehrswert von 313 Mio. EUR erreicht und soll weiter wachsen.
- **Asset Management für Dritte:** Wir beabsichtigen, das Know-how unseres Unternehmens weiterhin auch Dritten anzubieten, indem wir das Asset Management für Anlageobjekte übernehmen, an denen wir uns zusammen mit einem dritten Investor beteiligen. Dabei profitiert der Geschäftspartner durch Zugang zu professionellem Asset Management und wir verbessern unser Ergebnis durch zusätzliche Dienstleistungserträge. Ein weiterer Ausbau dieses Geschäftsbereiches wird von der Umsetzung der aktuell verschärften Regulierungen des neuen Kapitalanlagegesetzbuches beeinflusst. Daher wird dieses Segment derzeit nicht weiter ausgebaut.
- **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 großer Anteil der Mitarbeiter hat variable Vergütungsbestandteile, deren Höhe am Unternehmenserfolg und dem persönlichen Beitrag hierzu gemessen wird. Zwei Auszubildende werden zu Immobilienkaufleuten ausgebildet und zwei Studentinnen 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 und von An- und Verkäufen sowie 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 ist, 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 Mietpreise 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 Darlehen finanzieren. Wir wollen die Darlehen in vertretbarem Umfang variabel halten, um von niedrigen kurzfristigen Zinsen zu profitieren. Für die variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die weitestgehend einzelnen Darlehen zugeordnet werden, um eine Beeinflussung des Konzernergebnisses durch Marktwertschwankungen der Zinssicherungsinstrumente zu mindern.

Wettbewerbsposition

Marktumfeld

Von den Büromietflächen in Deutschland befinden sich laut einer Studie der BulwienGesa AG 60 % an den 21 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.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes

- Anstieg des Bruttoinlandproduktes 2013 nur um 0,4 %, aber höheres Wachstum für 2014 erwartet
- Positive Lage am Arbeitsmarkt
- Im Jahr 2013 betrug die Inflationsrate in Deutschland 1,5 %
- Die Zinsen stiegen im kurzfristigen Bereich auf Basis 3-Monats-EURIBOR auf 0,287 % und im 10-Jahres-Bereich auf 2,15 %

Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist mit einem Wert von 109,5 auf den höchsten Wert seit Sommer 2011 gestiegen und liegt damit deutlich über dem Jahresendwert 2012 von 102,5 Punkten. Die Unternehmen sind mit ihrer aktuellen Geschäftslage zwar etwas weniger zufrieden, der Ausblick auf den weiteren Geschäftsverlauf im Jahr 2014 ist aber deutlich positiv. Die deutsche Konjunktur behauptet sich in einem noch schwierigen europäischen Umfeld, in dem nunmehr aber auch vereinzelt positive Signale zu vernehmen sind.

Das Wachstum des Bruttoinlandproduktes liegt gemäß dem Statistischen Bundesamt für 2013 bei 0,4 %, nach 0,9 % im Jahr 2012. Für 2014 liegen die Prognosen mehrheitlich bei ca. 1,7 %.

Der Arbeitsmarkt hat 2013 mit 42,28 Mio. Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland zum siebten Mal in Folge die höchste Anzahl an Beschäftigten erreicht. Die Zahl der Erwerbslosen lag im Dezember 2013 bei 6,7 %.

Die Inflation ist 2013 mit 1,5 % niedriger als am Jahresende 2012 (2,0 %). Nachdem die Inflation bis März auf einen Wert von 1,2 % fiel, ist diese im weiteren Jahresverlauf auf bis zu 1,9 % gestiegen, um bis Dezember wieder auf 1,4 % zu fallen. Insgesamt sind die niedrigen Inflationsraten u. a. auf niedrigere Rohstoffpreise (insbesondere für Mineralöl) zurückzuführen, wohingegen sich Nahrungsmittel deutlich verteuerten.

Das Zinsniveau ist seit Jahresbeginn im kurzfristigen Bereich bis zum Jahresende 2013 insgesamt leicht gestiegen (der 3-Monats-EURIBOR von 0,19 % am Jahresende 2012 auf 0,287 % am 31. Dezember 2013), wobei im Dezember ein Anstieg von fünf Basispunkten zu verzeichnen war. Die langfristigen Zinsen sind im Jahresverlauf 2013 deutlich gestiegen, wobei die Entwicklung im Jahr 2013 nicht gleichförmig, sondern mit stärkeren Schwankungen verlief und die Zinssätze im September/Oktober zeitweise oberhalb der Jahresendkurse notierten. Der 10-Jahres-Swap hat sich dabei von 1,57 % per 31. Dezember 2012 auf 2,15 % per 31. Dezember 2013 erhöht.

	BIP Wachstum	Inflation	3-Monats-EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
2013	0,40 %	1,50 %	0,29 %	1,26 %	2,15 %
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 %

Quellen: IFO Institut: Ergebnisse des ifo Konjunkturtestes Dezember 2013, Deutsches Institut für Wirtschaft, Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der zum Jahresauftakt relativ schwache Büroflächenumsatz hat sich im Verlauf des Jahres leicht verbessert, bleibt aber weiterhin leicht hinter dem Jahr 2012 zurück. 2013 beträgt das Umsatzvolumen in den sieben größten Immobilienstandorten insgesamt 2,93 Mio. m², dies entspricht einem Rückgang von ca. 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Entwicklung ist regional auch stark unterschiedlich verlaufen. Während in Stuttgart, Düsseldorf, Köln und Hamburg der Umsatz gestiegen ist, fiel der Büroflächenumsatz in Frankfurt, Berlin und München im Vergleich zu 2012. Hintergründe des Rückgangs sind eine gestiegene Preissensibilität der Marktteilnehmer und längere Entscheidungsprozesse bei der Anmietung.

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Transaktionsvolumen erneut gestiegen

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist von rd. 25 Mrd. EUR im Jahr 2012 auf rd. 30,4 Mrd. EUR im Jahr 2013 erneut deutlich gestiegen und hat damit das beste Ergebnis seit Ausbruch der Finanzkrise erzielt. Ausschlaggebend waren mit rd. 50,5 % des Transaktionsvolumens Investitionen in Büroobjekte, gefolgt von rd. 28,5 % der Transaktionen bei Handelsimmobilien. Rund 55 % der Transaktionen fanden in den Top-5-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München statt, wobei einzig in Berlin ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war. Die robuste gesamtwirtschaftliche Lage mit einem stabilen Arbeitsmarkt und weiter steigenden Mieten in den Büromarktzentren lassen auch für 2014 ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen erwarten. Das begrenzte Angebot an »Core«-Immobilien bei hoher Nachfrage hat 2013 zu sinkenden Spitzenrenditen geführt. Für 2014 wird eine Stabilisierung der Anfangsrenditen auf diesem Niveau erwartet.

Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Steigendes Neubauvolumen mit hoher Vorbelegungsquote

Die Neubautätigkeit in den sieben Top-Standorten liegt 2013 mit 890.000 m² insgesamt um 8 % über dem Vorjahresniveau. 2014 wird eine weitere Steigerung auf 1,17 Mio. m² erwartet. Dabei ist zu beachten, dass knapp zwei Drittel der Neubauflächen bereits vorbelegt sind.

Die Spitzenmieten haben sich 2013 um 1,9 % leicht erhöht, insbesondere in Düsseldorf, Frankfurt und München. Für 2014 wird ein weiterer Anstieg von ca. 1 % erwartet.

Sinkende Leerstände auf dem Büroflächenmarkt

Der Büroflächenleerstand in den sieben Spitzenstädten hat sich weiter auf 7,3 Mio. m² und damit um 6 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Leerstandsquote beträgt somit nur noch 8,3 %. Hierbei ist zu beachten, dass nur ein Teil dieser Leerstandsflächen den Nutzeranforderungen an moderne und hoch qualitative Ausstattung entsprechen.

Leerstand | Büroflächenumsatz

Leerstand inkl. Untermietflächen; Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer

Standorte	2011 (in Tsd. m²)	2012 (in Tsd. m²)	2013 (in Tsd. m²)	2011 (Leerstand in %)	2012 (Leerstand in %)	2013 (Leerstand in %)
Berlin	1.446 | 543	1441 | 544	1.395 | 455	8,5	8,5	8,2
Hamburg	1.237 | 540	1.206 | 436	1.137 | 440	8,5	8,2	7,8
Düsseldorf	999 | 394	991 | 348	1.023 | 416	11,2	11,0	11,4
Frankfurt a. M.	1.662 | 424	1.416 | 512	1.327 | 441	13,9	11,9	11,1
Stuttgart	500 | 280	463 | 190	445 | 256	6,1	5,6	5,3
München	1.912 | 887	1.674 | 754	1. 457 | 625	9,6	8,4	7,3
Köln	604 | 332	590 | 255	530 | 301	8,1	7,9	7,0

Quellen: CBRE Deutschland Investment Quarterly, Jones Lang LaSalle »on.point« Büromarktüberblick 4. Quartal 2013

Überblick über den Geschäftsverlauf

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

- Vermietungsstand weiter gestiegen: Mit der Vermietung von rd. 18.884 m² konnte erneut eine sehr hohe Vermietungsleistung erbracht werden. Davon entfielen 11.454 m² auf Neuabschlüsse/Erweiterungen und 7.430 m² auf Mietvertragsverlängerungen. Die Vermietungsquote stieg von 87 % auf 93 %.
- Im Geschäftsjahr 2013 haben wir rd. 6,9 Mio. EUR in unsere Anlageimmobilien investiert. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um die Modernisierung der Mietflächen, u. a. in den Objekten »Tübinger Straße 31, 33« und »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart, »Ebertplatz 1«, »Gustav-Heinemann-Ufer 54« und »Hansaring 20« in Köln.
- Zur Optimierung unseres Anlageportfolios haben wir die Immobilien »Gallenkampstraße« in Duisburg und »Kleppingstraße« in Dortmund veräußert. Bei dem letzteren Verkauf konnte ein Veräußerungsgewinn von 377 TEUR erzielt werden.
- Mit der Akquisition des Anlageobjektes »Rankestraße 21« wurde der Immobilienbestand am Standort Berlin zum 30. September 2013 aufgestockt. Der Marktwert der Immobilie zum Jahresende betrug 29.350 TEUR und überstieg damit die Anschaffungskosten. Das Anlagevolumen stieg zum Jahresende auf insgesamt 313 Mio. EUR.
- Im Zuge der erfolgreichen Vermietung von modernisierten Mietflächen und der Verlängerung bestehender Mietverträge zu verbesserten Konditionen konnte bei zahlreichen Anlageobjekten ein positives Bewertungsergebnis erzielt werden. Aufgrund von auslaufenden Mietverträgen, konkretem Instandhaltungsbedarf oder veränderten Mietprognosen an einzelnen Standorten kam es bei einzelnen Anlageobjekten zu negativen Marktwertänderungen. Gemindert wurde das Ergebnis insbesondere durch die Abwertung der Immobilie »Gutleutstraße 26« vor dem Hintergrund des Auszuges des Alleinmieters und der nunmehr anstehenden Revitalisierung der Immobilie. Diese Abwertung hat das Bewertungsergebnis mit 2.150 TEUR belastet. Insgesamt ergab sich dennoch bei den Anlageobjekten ein positives Bewertungsergebnis von 1.942 TEUR.
- Die gute Vermietungsleistung in den Jahren 2012 und 2013 sowie das aktive Mietvertragsmanagement führten trotz der Veräußerung von zwei voll vermieteten Anlageobjekten zu einem Anstieg der Mieterträge um 13,8 % auf 18.239 TEUR. Die zum 30. September 2013 neu erworbene Immobilie in Berlin konnte dazu noch keinen wesentlichen Beitrag leisten. Das laufende Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung stieg um 31 % auf 14.656 TEUR. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl »Funds from Operations« hat sich erwartungsgemäß deutlich erhöht und stieg auf 5.002 TEUR (+ 95 %).
- Das Konzernergebnis vor Steuern 2013 hat sich gegenüber 2012 von 2.574 TEUR auf 9.808 TEUR nahezu vervierfacht. Die Steigerung beruht in erster Linie auf dem verbesserten Ergebnis aus der Bewertung der Zinssicherungsinstrumente von 2.271 TEUR, welches durch den Anstieg des Zinsniveaus verursacht wurde und i. Vj. mit -2.531 TEUR negativ war, sowie auf dem um 31 % auf 14.656 TEUR gestiegenen Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung.
- Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 33 % auf 9.038 TEUR erhöht.
- Der Net Asset Value zum 31. Dezember 2013 ist gegenüber dem Vorjahr um 6,9 % auf 162,2 Mio. EUR und je Aktie von 13,73 EUR auf 14,67 EUR gestiegen.

Entwicklung des Immobiliengeschäftes

Portfolioveränderungen

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die bereits 2012 veräußerte »Steinstraße 12–14« in Hamburg an den Käufer übergeben. Darüber hinaus wurden die »Gallenkampstraße 20« in Duisburg und die »Kleppingstraße 20« in Dortmund zur Optimierung des Portfolios veräußert. Bei diesen Verkäufen konnte ein Veräusserungsgewinn von 377 TEUR erzielt werden.

Mit dem Objekt »Rankestraße 21/Lietzenburger Straße 44, 46« haben wir ein weiteres Büroobjekt in Berlin für insgesamt rd. 29 Mio. EUR erworben. Das rd. 11.300 m² große Objekt befindet sich in der Rankestraße/Ecke Lietzenburger Straße. Das achtgeschossige Gebäude weist einen Vermietungsstand von 96 % bei einer durchschnittlich gewichteten Mietvertragslaufzeit von 8,1 Jahren auf. Hauptmieter ist eine Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei. Die FERI EuroRating Services AG (»FERI«) hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »B+« (= gut) bewertet. Der Marktwert der Immobilie am Jahresende betrug 29.350 TEUR, so dass über den Brutto-Kaufpreis ein positiver Bewertungseffekt von rd. 661 TEUR entstanden ist. Die Nettoanfangsrendite (annualisierte Ist-Miete im Verhältnis zu den Anschaffungskosten) betrug 5,4 %.

Modernisierungen

Stuttgart, »Tübinger Straße 31, 33«: Mieterausbau abgeschlossen und Mietflächen übergeben

Der umfassende Mieterausbau für das Land Baden-Württemberg konnte vollständig abgeschlossen und die Mietfläche fristgerecht zum 1. August 2013 an die Duale Hochschule übergeben werden.

Frankfurt, »Gutleutstraße 26«: Büromieter verlässt das Gebäude

In dem Anlageobjekt »Gutleutstraße 26« in Frankfurt hat der alleinige Büromieter zum 31. Dezember 2013 gekündigt und das Gebäude verlassen. Die Planungen für die zur Nachvermietung erforderlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sind weit fortgeschritten. Bis zum Jahresende 2014 sollen in dem Gebäude bis zu sieben modern ausgestattete Büroflächen entstehen und zeitnah vermietet werden.

Vermietungsgrad erneut deutlich erhöht

Im vergangenen Geschäftsjahr ist es uns gelungen, mit 11.454 m² erneut ein gutes Neuvermietungsergebnis zu erzielen (i. Vj. 17.884 m²). Die größten Einzelbeiträge zum Vermietungserfolg 2013 haben die Vermietungen in den Objekten »Berliner Allee 44«, Düsseldorf, und »Palaisplatz 3, 3a«, Dresden, geleistet. Allein in diesen Objekten konnten 3.576 m² Bürofläche vermietet werden, die derzeit hergerichtet und überwiegend 2014 an die Mieter übergeben werden. Die bereits im Juni 2012 vermieteten Flächen in der »Tübinger Straße 31, 33«, Stuttgart, von rd. 2.700 m² an das Land Baden-Württemberg für die Duale Hochschule Baden- Württemberg (DHBW) wurden im August 2013 an den Mieter übergeben. Aufgrund der guten Vermietungserfolge, des aktiven Mietvertragsmanagements und der Portfoliooptimierung durch An- und Verkauf hat sich der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. Dezember 2013 gegenüber dem Vorjahresstand von 87 % auf 93 % erhöht. Durch den Auszug der Commerzbank aus der »Gutleutstraße 26«, Frankfurt am Main, ist der Vermietungsstand am 1. Januar 2014 vorübergehend leicht gesunken. Hier stehen eine Revitalisierung des Gebäudes und eine sukzessive Abvermietung der Büroflächen 2014 und 2015 an. Durch die bereits 2013 abgeschlossenen, aber erst 2014 beginnenden Mietverträge wurde bereits der überwiegende Teil der leer werdenden Mietflächen an anderer Stelle im Portfolio kompensiert.

Darüber hinaus konnten wir Mietverträge über rd. 7.430 m² (i. Vj. 15 365 m²) Mietfläche zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängern. Die wirtschaftlich bedeutendste Vertragsverlängerung mit rd. 3.080 m² Bürofläche gelang im Objekt »Gustav-Heinemann-Ufer 54« in Köln. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr bei den Neuvermietungen und den Mietvertragsverlängerungen beruht darauf, dass deutlich weniger Leerstandsflächen zur Neuvermietung zur Verfügung standen und weniger bestehende Mietverträge ausliefen.

Die gute Vermietungsleistung 2013 hat ein über die Laufzeiten vertraglich gesichertes Mietvertragsvolumen von rd. 11.185 TEUR über die gesamte Laufzeit der jeweiligen Mietverträge ergeben, bei einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 4,4 Jahren und einer effektiven Miete von 11,02 EUR je m². Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 3,8 Jahre bei einer Durchschnittsmiete im Portfolio von rd. 11,58 EUR je m² über alle Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnungen, Archiv).

	Mietfläche zum 31.12.2012 m²	Mietfläche zum 31.12.2013 m²	Vermietungsgrad per 31.12.2012	Vermietungsgrad per 31.12.2013
Berlin*	8.650	19.950	99 %	98 %
Dortmund**	2.900	–	100 %	–
Dresden	33.400	33.200	86 %	94 %
Düsseldorf	15.400	15.350	83 %	81 %
Duisburg**	1.700	–	100 %	–
Frankfurt a. M.	3.450	3.450	100 %	100 %
Hamburg**	2.800	–	96 %	–
Hannover	6.200	6.200	100 %	100 %
Köln	33.350	33.300	90 %	95 %
Mainz	5.450	5.450	91 %	78 %
München	3.350	3.400	100 %	100 %
Stuttgart	24.150	23.850	72 %	90 %
	140.800* **	**144.150*** **	**87 %**	**93 %**

Auf Basis des Portfoliobestandes zum jeweiligen Stichtag, inkl. *Ankauf 2013, **Verkauf 2013, ***Summe gerundeter Einzelwerte

Da jetzt nur noch wenige Büroflächen zur Vermietung anstehen und ein bedeutsamer Teil des Leerstandes aus Lagerflächen besteht, gehen wir im laufenden Geschäftsjahr von einer langsameren Entwicklung des Vermietungsgrades aus. Ziel zum Jahresende 2014 ist, einen Vermietungsgrad oberhalb von 95 % zu erreichen, was unter Berücksichtigung einer normalen Fluktuation einer Vollvermietung entsprechen würde.

Unsere derzeitige Aufgabe sehen wir in der Vermietung der restlichen Büroflächen und dem Aufrechterhalten eines hohen Vermietungsstandes durch aktives Mietvertragsmanagement. Daneben sollen durch das aktive Asset Management die Objektqualität weiter verbessert, die Mieterzufriedenheit gesteigert und Mietertragspotenziale realisiert werden.

Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den A- und B-Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen seit 2010 wie folgt:

TEUR	2010	2011	2012	2013
Berlin	**1.403**	**1.515**	**1.489**	**2.029**
Luisenstraße 46	639	646	671	666
Potsdamer Straße 58	764	870	818	926
Rankestraße 21/Lietzenburger Straße 44, 46	–	–	–	437*
Düsseldorf	**1.523**	**1.492**	**1.663**	**1.779**
Berliner Allee 42	304	338	328	327
Berliner Allee 44	113	149	285	326
Berliner Allee 48	319	307	311	347
Immermannstraße 11	214	176	173	192
Steinstraße 27	573	522	566	587
Frankfurt a. M.	**762**	**762**	**794**	**1.100**
Gutleutstraße 26	762	762	794	1.100**
Köln	**2.868**	**3.776**	**4.520**	**4.794**
Ebertplatz 1	458	445	469	512
Gustav-Heinemann-Ufer 54	676	875	1.301	1.426
Hansaring 20	312	320	245	173
Konrad-Adenauer-Ufer 41–45	46	705	994	1.119
Neumarkt 49	459	498	537	581
Weyerstraße 79–83	917	933	974	983
München	**495**	**525**	**564**	**588**
Lessingstraße 14	495	525	564	588
Stuttgart	**1.343**	**1.704**	**2.080**	**2.977**
Böblinger Straße 8/Arminstraße 15	242	264	264	243
Tübinger Straße 31, 33	568	576	175	306
Büchsenstraße 26	104	440	804	1.377
Büchsenstraße 28	72	67	74	243
Heustraße 1, Kienestraße 33	115	212	448	463
Hospitalstraße 8	206	98	267	274
Hospitalstraße 10	36	47	48	71
Quartier Büchsenstraße	533	864	1.641	2.428
Summe »A-Städte«	**8.394**	**9.775**	**11.327**	**13.267**
Sonstige Objekte	1.540	3.019	4.693	4.721
2010–2013 veräußerte Objekte	3.119	2.092	0	251
Summe	**13.053**	**14.886**	**16.020**	**18.239**

*Miete für 3 Monate, Ankauf 30.09.2013, **inkl. 306 TEUR Abstandszahlung Dezember 2013

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

TEUR	2012	2013	Abweichung 2013 zu 2012
Mieteinnahmen	16.020	18.239	+2.219
FFO (nach Steuern)	2.567	5.002	+2.435
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)	2.574	9.808	+7.234
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.786	9.038	+2.252
Eigenkapitalquote	49 %	48 %	-1 %
Loan to Value	48 %	50 %	+2 %

Die Planungserwartungen wurden – insbesondere bei den Mieterlösen – leicht überschritten. In der Folge wurde das erwartete FFO-Ergebnis von über 4 Mio. EUR mit 5 Mio. EUR deutlich überschritten.

Ertragslage

Die Mieterträge sind aufgrund des guten Vermietungsergebnisses auf 18.239 TEUR gestiegen (i. Vj. 16.020 TEUR) und liegen damit um 13,9 % über dem Vorjahresniveau, beziehungsweise 5,4 % über dem Planwert. Der Instandhaltungsaufwand ist nach der Neuvermietung und Übergabe zahlreicher Mietflächen um 18 % auf 2.615 TEUR gesunken. Darüber hinaus ist der Immobilienbewirtschaftungsaufwand wegen des rückläufigen Vermietungsaufwandes und der geringeren Leerstandskosten von 1.621 TEUR auf 968 TEUR gesunken. Damit ist das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um rd. 31 % auf 14.656 TEUR (i Vj. 11.205 TEUR) gestiegen.

Die Bewertung der Anlageimmobilien ergab im Saldo eine moderate Aufwertung für das Gesamtportfolio von 1.942 TEUR. Zusammen mit dem Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien i. H. v. 377 TEUR wurde das Vorjahresergebnis von 2.410 TEUR fast erreicht. Die Marktwertänderung resultiert im Wesentlichen aus den Bewertungen der Objekte »Luisenstraße 46« (701 TEUR) in Berlin und dem »Quartier Büchsenstraße« (665 TEUR) in Stuttgart, der neu erworbenen Immobilie »Rankestraße 21/Lietzenburger Straße 44, 46« in Berlin (661 TEUR) und den Objekten »Altmarkt 10/Kramergasse 2/4« (513 TEUR) in Dresden sowie »Gustav-Heinemann-Ufer 54« (518 TEUR) in Köln. Belastet wurde das Bewertungsergebnis vor allem durch die Abwertung der Immobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt (-2.150 TEUR) aufgrund des Auszuges des Alleinmieters und der anstehenden Umbaumaßnahme zu einer Multi-Tenant-Immobilie. Das Ergebnis beinhaltet sowohl Effekte aus allgemeinen Marktwertänderungen als auch die Ergebnisse aus Modernisierungsmaßnahmen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2013 auf 3.506 TEUR und liegt damit mit 7,4 % unter dem Niveau des Vorjahres (3.787 TEUR). Eine detaillierte Aufstellung ist im Anhang unter 4.8. »Verwaltungsaufwand« enthalten.

Der Zinsaufwand lag aufgrund gestiegener Darlehensinanspruchnahmen mit 5.695 TEUR um 5,8 % oberhalb des Vorjahreswertes (5.383 TEUR). Das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis aus Zinsderivaten stieg aufgrund des gestiegenen Marktzinsniveaus mit +2.271 TEUR deutlich, während im Vorjahr noch ein Fehlbetrag (-2.531 TEUR) auftrat. In der Folge hat sich das Finanzergebnis im Geschäftsjahr 2013 um 4.645 TEUR gegenüber dem Vorjahr verbessert und lag bei -3.246 TEUR (i. Vj. -7.891 TEUR). Neben den im Ergebnis erfassten Bewertungsgewinnen wurden positive Marktwertentwicklungen von Zinsswaps (869 TEUR), die Bestandteile effektiver Cashflow Hedges sind, abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern (138 TEUR), im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung ist aufgrund der Marktzinsentwicklung und der Neuordnung von Zinssicherungsgeschäften auf 3,6 % (i. Vj. 3,2 %) leicht gestiegen.

Der Konzernabschluss weist einen gegenüber dem Vorjahr um 7.234 TEUR deutlich gesteigerten Konzernüberschuss vor Steuern von 9.808 TEUR (i. Vj. 2.574 TEUR) aus und liegt damit 281 % oberhalb des Vorjahresniveaus. Die operative Kennzahl »Funds from Operations« hat sich vor allem aufgrund des gestiegenen Ergebnisses aus Immobilienbewirtschaftung von 2.567 TEUR i. Vj. auf 5.002 TEUR nahezu verdoppelt.

Finanzlage

Cashflows

TEUR	2013	2012
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.038	6.786
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–23.196	–7.104
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.216	7.004
Bankguthaben am Ende der Periode	6.370	8.312

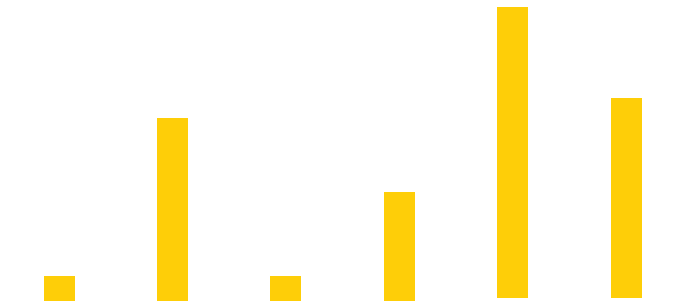
Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im Wesentlichen aufgrund des höheren Ergebnisses aus Immobilienbewirtschaftung. Die Auszahlungen für Investitionen entfielen auf den An- und Verkauf von Immobilien sowie die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beruht im Wesentlichen auf Nettokreditaufnahmen für den Ankauf von Immobilien unter Berücksichtigung von Tilgungen aus Verkäufen, regelmäßigen Tilgungsleistungen und von Rückführungen zur Lastenfreistellung von Immobilien im Rahmen von Umfinanzierungen von Darlehensverhältnissen.

Hohe Eigenkapitalquote – niedrige Loan-to-Value-Ratio

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 48 % weiterhin solide finanziert und verfügt über ausreichend Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen. Zum Bilanzstichtag bestanden auszahlungsfähige Kreditlinien von rd. 6,8 Mio. EUR.

Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien) ist aufgrund der erhöhten Kreditaufnahme auf rd. 50 % zum 31. Dezember 2013 um zwei Prozentpunkte gestiegen. Die angestrebte strategische Zielmarke von 60 % könnte durch Ausnutzung der offenen Kreditlinien und neue Finanzierungen erreicht werden, soll aber auch in Zukunft nicht überschritten werden, um den Verschuldungsgrad konstant niedrig zu halten.

Kreditvolumen nach Fälligkeiten



Kreditvolumen in TEUR	3 %	22 %	3 %	13 %	35 %	24 %
Volumen	4.676	34.700	4.320	20.790	54.182	37.784
Jahr	2014	2015	2016	2018	2020	2021

Risikoarme Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen betrug 5,7 Jahre zum 31. Dezember 2013. Durch die frühzeitige Verlängerung der Laufzeit von Bankdarlehen ergeben sich keine wesentlichen Fälligkeiten im Jahr 2014.

Zum 31. Dezember 2013 waren 85 % der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinssicherungen beträgt 5 Jahre.

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 Kreditportfolios werden derzeit alle durch die Banken geforderten Finanzkennzahlen eingehalten. Aus heutiger Sicht wird dieses auch in 2014 der Fall sein.

Die Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements sind im Anhang unter 6.3. erläutert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2013 aufgrund der Investitionen in die Anlageimmobilien auf rd. 334 Mio. EUR erhöht (i. Vj. rd. 310 Mio. EUR). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den 26 Anlageimmobilien und stellen entsprechend dem Geschäftsmodell rd. 94 % der Bilanzsumme dar.

Vermögens- und Kapitalstruktur

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen	318.275	290.690
Kurzfristiges Vermögen	15.609	19.302
Eigenkapital	159.523	150.653
Bilanzsumme	333.884	309.992

Investitionen in Anlageimmobilien

Die Investitionen von rd. 6,9 Mio. EUR in die einzelnen Immobilien sowie der weitere Ankauf i. H. v. 29 Mio. EUR sind detailliert im Anhang unter 3.1. »Anlageimmobilien« aufgeführt. 2014 ist als wesentliche Investition die Revitalisierung der Immobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt am Main mit kalkulierten Baukosten von ca. 3 Mio. EUR geplant.

Bewertung der Immobilien

Im Geschäftsjahr 2013 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 2013 wurden neun 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., Seiten 63-65.

Die hohe Qualität des Portfolios wurde durch das Portfolio-Rating »B+« (= gut) bestätigt.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien (exklusive der zum Zweck der Veräußerung gehaltenen Immobilien) betrug zum Jahresende 2013 insgesamt 313.210 TEUR (i. Vj. 285.540 TEUR). Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang unter 3.1. auf Seite 61. Das FERI-Rating wird in der Portfolioübersicht im Internet (www.polis.de) und im Geschäftsbericht veröffentlicht.

Net Asset Value

Bei insgesamt 11.051.000 Aktien errechnete sich zum 31. Dezember 2013 ein Net Asset Value je Aktie von 14,67 EUR (i. Vj. 13,73 EUR). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, ergibt sich der sogenannte Net Net Asset Value (NNAV) zum 31. Dezember 2013 i. H. v. 14,44 EUR je Aktie.

TEUR	
Buchwerte der Immobilien (inkl. der veräußerten Immobilie »Immermannstraße 11«, Düsseldorf)	316.060
Buchwerte der Beteiligungen	3.772
Sonstige Aktiva abzüglich sonstiger Passiva	–1.215
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–156.452
NET ASSET VALUE (NAV)	**162.165**
Latente Steuern	–2.642
NET NET ASSET VALUE (NNAV)	**159.523**

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. 48 % (Loan-to-Value-Ratio von rd. 50 %) und die Verfügbarkeit von offenen Kreditlinien führen zu einer komfortablen Finanzsituation, um Investitionschancen wahrnehmen zu können.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Durch die Modernisierungs- und Vermietungserfolge der Vergangenheit sowie durch die Portfolioerweiterung kam es im vergangenen Geschäftsjahr zu dem erwarteten Anstieg der operativen Kennzahlen. Durch die Erhöhung der Vermietungsquote stiegen die Mieterträge, sanken die Leerstandskosten und erhöhten sich 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 deutlich erhöht. Das insgesamt erfreuliche Bewertungsergebnis hat bestätigt, dass die hohen Modernisierungsinvestitionen der Vergangenheit zu konkreten Wertsteigerungen geführt haben, auch wenn es bei einzelnen Anlageobjekten aufgrund von auslaufenden Mietverhältnissen oder aus anderen Gründen zu Wertkorrekturen kam. Bei der Immobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt sind wir optimistisch, dass diese nach Umnutzung in eine Multi-Tenant-Immobilie zusätzliche positive Bewertungsergebnisse erzielen wird. Für die Stabilität der Ertragsentwicklung in der Zukunft ist der hohe Anteil der Mietvertragsverlängerungen von hoher Bedeutung. Mit dem Verkauf von zwei kleineren Anlageobjekten und der Schließung der Standorte Duisburg und Dortmund sowie dem Erwerb einer größeren Immobilie in Berlin konnten die Portfoliooptimierung und die Konzentration auf unsere bedeutenden Standorte fortgesetzt werden.

Die leichten Zinsanstiege über alle Laufzeitenbänder haben zur Minderung der negativen Marktwerte unserer Zinssicherungsgeschäfte und damit zu positiven Ergebnisbeiträgen geführt. Dessen ungeachtet haben wir den Anteil der im Rahmen von Cashflow Hedges designierten Finanzinstrumente weiter erhöht. Dadurch wird das Ergebnis der POLIS in Zukunft nur noch in geringerem Maße von den Bewertungsergebnissen der Zinssicherungsinstrumente beeinflusst.

Durch die vorhandene Liquidität sowie die vorhandenen Kreditlinien stehen ausreichend Mittel für Neuakquisitionen zur Verfügung, die im Geschäftsjahr 2014 ausgenutzt werden sollen.

Dieses Jahr konnte auf der Ebene der POLIS Immobilien AG nach dem für die Zahlung einer Dividende maßgeblichen Ergebnis nach deutschem Rechnungslegungsstandard (HGB) ein Jahresüberschuss von 2,4 Mio. EUR erwirtschaftet werden. Das positive Ergebnis nach HGB beruhte im Jahr 2013 in erster Linie auf einer Zuschreibung zuvor abgeschriebener Beteiligungsansätze bei mehreren Objektgesellschaften. Weil damit im vergangenen Jahr noch kein dauerhaft positives Ergebnis nach HGB erwirtschaftet wurde, hat der Vorstand von dem Jahresüberschuss einen Teilbetrag von 1,2 Mio. EUR in die Gewinnrücklage eingestellt und schlägt vor, den danach verbleibenden Gewinnvortrag von ebenfalls 1,2 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen nicht finanziellen Leistungsindikatoren der POLIS Immobilien AG sind:

- **Mieterzufriedenheit:** Wir führen regelmäßig Mieterumfragen durch, um die Mieterzufriedenheit zu messen. Hierbei erhalten wir ein direktes Feedback außerhalb des täglichen Geschäftsverkehrs. Die Informationen werden ausgewertet und die Ergebnisse im Interesse einer guten Mietbeziehung genutzt.
- **Mitarbeiterzufriedenheit:** Wir führen regelmäßig (mindestens einmal jährlich) Mitarbeitergespräche, in denen die Aufgaben- und Arbeitssituationen besprochen werden. Zusätzlich werden dabei Personalentwicklungsmöglichkeiten und Fortbildungsmöglichkeiten erörtert.
- **Nachhaltigkeit:** Wir richten unsere Tätigkeiten immer auf Nachhaltigkeit aus. So werden Baumaßnahmen werthaltig und umweltbewusst ausgeführt. Wir legen besonderen Wert auf eine nachhaltige Umsetzung unserer Unternehmensstrategie und organisches, risikoarmes Wachstum.
- **Transparenz:** Wir legen besonderen Wert auf hohe Transparenz. Die POLIS ist bereits mehrfach für ihre Transparenz ausgezeichnet worden. Wir legen alle relevanten Daten in unseren Berichten sowie auf unserer Internetseite offen. Wir veröffentlichen auch einen quantifizierten Risikobericht, der alle Risiken (unabhängig von einer bilanziellen Erfassung) aufzeigt.

Die Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements sind im Anhang unter 6.3. erläutert.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2013 bis zum Redaktionsschluss dieses Lageberichtes sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu berichten sind.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

POLIS bezieht in das Risikomanagementsystem grundsätzlich alle Gesellschaften des Konzerns und Aktivitäten mit ein, auch Finanzbeteiligungen ab 10 % Beteiligungsquote, bei denen wir die Geschäftsführung oder das Asset Management übernommen haben. Es werden alle von uns erkennbaren Risiken erfasst und keine bekannten Risikofelder ausgeblendet. Chancen werden nicht erfasst. Dabei orientiert sich POLIS am COSO-Standard 1. 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 wer-

den systematisch und transparent erfasst, aufbereitet und dem Vorstand vorgelegt, der über aktuelle Risikoentwicklungen auch in den alle vier Wochen stattfindenden Vorstandssitzungen oder den 14-tägigen 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. Die Einhaltung aller Richtlinien wird intern geprüft.

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.

Finanzwirtschaftliche Risiken werden durch Simulation der Auswirkungen von z. B. Zinsänderungsrisiken, Anschlussfinanzierungsrisiken und Leerstandsrisiken auf den Cashflow analysiert.

Leistungswirtschaftliche Risiken werden u. a. durch regelmäßige Prüfung von Kontrahentenbonitäten, Objektzuständen und Bauleistungsständen erkannt.

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.
- Intensive Ankaufsprüfung durch erfahrenes Personal, Architekten und Fachingenieure verringern die Risiken beim Neuerwerb von Anlageobjekten.
- Hohe Lageanforderungen und unsere Multi-Tenant-Strategie reduzieren 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 der aktuellen Zinssituation am Geld- und Kapitalmarkt und wird mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

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

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

Außerdem wird dem Aufsichtsrat monatlich über die laufende Geschäftstätigkeit umfassend berichtet und es werden Quartalsabschlüsse veröffentlicht.

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 Unternehmen 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. Diese Risiken werden dadurch begrenzt, dass sowohl die Immobilien als auch die Derivate extern bewertet werden. Darüber hinaus erfolgt eine monatliche Analyse der laufenden Geschäftszahlen durch das interne Controlling.

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. Vieraugen-Prinzip sowie unabhängige Stichprobenkontrollen auf Richtlinieneinhaltung und korrekte Erfassung), die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems.

Im Jahr 2013 wurden bestehende Richtlinien aktualisiert und erweitert sowie neue Richtlinien verabschiedet. Zusätzlich wurden weitere Kontrollmaßnahmen zur Prüfung der Richtlinien und Vorgaben etabliert.

Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken

Finanzwirtschaftliche Risiken

(i) 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 6.3. Die Zinsrisiken sollen in veränderliche Spannbreiten zwischen 50 % und 90 % sowie Laufzeiten zwischen drei und sieben Jahren, die sich nach dem jeweiligen Marktzinsumfeld richten, gesichert werden. Die derzeit geltende Spanne von 70 % bis 90 % wurde aufgrund von Immobilientransaktionen 2013 zeitweise befristet überschritten, wird jetzt jedoch eingehalten. Das Zinsänderungsrisiko beträgt per 31. Dezember 2013 bei einem Zinsanstieg von 100 Basispunkten im kurzfristigen Bereich bis zu 232 TEUR p. a., wir rechnen aber aufgrund der Situation und der Prognosen für den Geldmarkt nicht mit einem Eintritt des Risikos im Jahr 2014. Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus am Geld- und Kapitalmarkt besteht bei ggf. leicht sinkenden Zinsen grundsätzlich ein weiteres Wertänderungsrisiko der Derivate von nominal bis zu 1,67 Mio. EUR. Da die Eintrittswahrscheinlichkeit lediglich mit 10 % eingeschätzt wird, sehen wir ein Risiko von 167 TEUR.

(ii) Der Zugang zu Fremdkapital war für die POLIS im Jahr 2013 durch die Strategie eines dauerhaft niedrigen Verschuldungsgrades von max. 60 % gut bis sehr gut. Es waren ausreichend Finanzierungspartner am Markt, die im Vergleich zum Vorjahr günstigere Finanzierungskonditionen angeboten haben. Vor dem Hintergrund des am 3. Dezember 2013 erteilten Investmentgrade-Ratings wird sich der Zugang zu Fremdkapital tendenziell weiter erleichtern und die Kreditmarge zusätzlich leicht sinken.

(iii) Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 48 % und verfügbaren Bankguthaben von ca. 6,4 Mio. EUR sowie nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien von ca. 6,8 Mio. EUR treten bei den für 2014 geplanten Modernisierungsinvestitionen von ca. 6,9 Mio. EUR keine Finanzierungsengpässe auf, zumal die Investitionen für die Umnutzung der Immobilie »Gutleutstraße 26«, Frankfurt, auf dieser lastenfreien Immobilie gesichert finanziert werden können.

(iv) 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 %. Für eine detaillierte Darstellung unserer Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur und Zinsbindung) verweisen wir auf den Konzernanhang, Bankverbindlichkeiten, Punkt 3.9 und 6.3.

(v) Die geplanten Modernisierungsinvestitionen sind durch die o. g. vorhandenen Kredite und den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 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 wird 2014 aufgrund der prognostizierten Rahmendaten von einer steigenden 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 2013 einen durchschnittlichen Leerstand von 7 % auf. Als Multi-Tenant-Anbieter gehen wir bei einem Vermietungsstand von 95 % von einer faktischen Vollvermietung aus. Die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge haben im Durchschnitt eine mittlere Laufzeit, so dass regelmäßig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2014 stehen rd. 16.200 m² Bürofläche zur Vermietung zur Verfügung. Die Mieter der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Vor dem Hintergrund sehen wir für 2014 ein Vermietungsrisiko von 141 TEUR aus Nachvermietungsproblemen und Mietausfällen.

(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.

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 sowie regelmäßige Projektbesprechungen und Projektberichte. Im Geschäftsjahr 2014 werden wir ca. 7 Mio. EUR in die Anlageimmobilien investieren. Vor dem Hintergrund der geplanten Baumaßnahmen sehen wir ein Baukostenrisiko von bis zu 1,0 Mio. EUR.

(iv) Neubewertungsrisiko

Die Immobilien werden in der Konzernbilanz der POLIS mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen einfließen und die sich jederzeit verändern können. Die Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Eine objektiv richtige Bewertung von Immobilien ist nicht möglich. Auch die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen. Insgesamt sehen wir in 2014 ein Risiko der Fehlbewertungen von bis zu 1,5 Mio. EUR.

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 (die extern bei Banken gelagert werden) schützen vor Datenverlust. Als Kostenrisiko für Ausfälle und Wiederherstellung der Systeme und Daten sehen wir ein Risiko von 25 TEUR mit einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit von 1 %.

Personalrisiken

Mit unserem Asset- und Property-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. Als Risikowert für eventuell erforderliche Nachbesetzungen, die ggf. aus Zeitgründen nur mit Mehrkosten möglich sind, sehen wir nach Berücksichtigung einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit einen Wert von 4 TEUR für 2014.

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 2014 hinaus. Der Vorstand ist durch eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung jederzeit in der Lage, bei eventuellen Planabweichungen frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

Selbst ein kumulatives Eintreten aller o. g. Einzelrisiken könnte durch das für 2014 geplante Jahresergebnis abgedeckt werden, ohne das vorhandene Eigenkapital zu belasten.

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

Mit Datum vom 3. Dezember 2013 wurde der POLIS Immobilien AG von der FERI EuroRating Services AG die Rating-Note »A-« zuerkannt. Dieses sehr gute Investmentgrade-Rating spiegelt nicht nur die gute wirtschaftliche Bonität sowie die Qualität der wesentlichsten Assets (Immobilien), sondern auch die Qualität der evaluierten innerbetrieblichen Aufbau- und Ablauforganisation, inkl. des Risikomanagements, wider.

Prognosebericht

Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Märkte für Büroimmobilien

Die Büromärkte haben sich 2013 auf hohem Niveau stabilisiert. Trotz der 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 in diesem Jahr.

Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern

Die POLIS hat durch gute Vermietungsleistungen in den letzten drei Jahren die Grundlage für eine Stabilisierung und Verbesserung der wesentlichen Ertragskennziffern für 2014 und die Folgejahre gelegt. Mit unserem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio dürfte sich der Vermietungserfolg im Jahr 2014 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 Konzept, das auf Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten basiert, 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.

Prognose für 2014

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken und Chancen und vor dem Hintergrund der voraussichtlich positiven Entwicklung am Büromarkt und weiterhin niedriger Zinssätze erwarten wir, dass sich die wesentlichen operativen Kennzahlen wegen des erhöhten Vermietungsstandes und der neu angeschafften Immobilie weiter verbessern werden. Die Sanierung bzw. der Umbau der Immobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt wird das Ergebnis durch Ausfall von Mieteinnahmen während der Bauphase und aufzuwendende Baukosten belasten. Bis zum Jahresende 2014 möchten wir den Vermietungsstand oberhalb von 95 % aller Mietflächen stabilisieren. Wir wollen 2014 eine weitere Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung erreichen. In einem Basisszenario mit einer unterstellten Inflation von 2 %, laufenden Instandhaltungskosten von 1,70 EUR/m²/Monat, Leerstandskosten von 1,75 EUR/m²/Monat und einem Mietausfallwagnis von 1 % erwarten wir zunächst nur einen geringfügigen Anstieg der Mieterträge und der Kennzahl »Funds from Operations«, da die steigenden Mieteinnahmen durch die umbaubedingten Mietausfälle in der »Gutleutstraße 26«, Frankfurt, teilweise kompensiert werden.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird sich bei sonst unveränderten Verhältnissen voraussichtlich etwa 2 Mio. EUR unterhalb des Jahres 2013 bewegen, weil nicht mit einem erneuten Bewertungsgewinn aus den Finanzderivaten in gleicher Höhe gerechnet werden kann. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Bewertungsentwicklung der Anlageobjekte und der Zinsderivate mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und daher nicht verlässlich bestimmbar ist. Da die Bewertungsergebnisse einen großen Einfluss auf das

Jahresergebnis nach dem IFRS-Standard haben, ist die Prognose des Jahresergebnisses mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit könnte 2014 auf über 10 Mio. EUR steigen, wenn kein unvorhergesehener Instandhaltungsbedarf entsteht. Die Eigenkapitalquote wird aufgrund der laufenden Überschüsse leicht steigen. Der Loan to Value wird aufgrund der jährlichen Tilgungen im Gegenzug leicht sinken.

Wir wollen darüber hinaus Wachstum durch die Akquisition neuer Anlageobjekte erzeugen und dabei das Immobilienportfolio durch weitere Zukäufe vergrößern. Hinsichtlich der Finanzierung wollen wir möglicherweise auch auf Kapitalmarktprodukte als Ergänzung oder Alternative zu klassischen Finanzierungen zurückgreifen. Die konservative Finanzierungsstruktur mit einer maximalen Loan-to-Value-Ratio von 60 % werden wir beibehalten. Diese Maßnahmen könnten die vorgenannten Kennzahlen zusätzlich verbessern.

Unabhängig von den dargestellten 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.

Das gute Investmentgrade-Rating von »A-« könnte sich mindernd auf die Kreditmargen und auch positiv auf die Erschließung weiterer Finanzierungspartner und -quellen auswirken.

Abhängigkeitsbericht

Da die Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG (Unternehmensgruppe Mann, Karlsruhe) seit dem 15. August 2013 (zuvor Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH) 69,8 % der Anteile an POLIS hält, ist POLIS gemäß § 17 Abs. 1 und 2 AktG ein abhängiges Unternehmen der Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG. Demzufolge hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 erstellt.

Rechtsgeschäfte mit der Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG bzw. der Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH [oder der Unternehmensgruppe Mann] wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht vorgenommen. Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen wurden nur mit den Tochtergesellschaften der POLIS Immobilien AG vorgenommen.

Die Schlusserklärung des Vorstandes lautet: »Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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 § 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 bis zum 22 Juni 2017 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 August 2013 die Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG (Unternehmensgruppe Mann). Zuvor war Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH, die ebenfalls zur Unternehmensgruppe Mann gehört, mit derselben Beteiligungsquote 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 insgesamt die folgenden direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital, die 10 % übersteigen, bekannt:

a) direkte Beteiligungen per 31. Dezember 2013
- Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG , Karlsruhe: 69,8 %
- Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin: 20,2 %

b) indirekte Beteiligungen per 31. Dezember 2013
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., Utrecht, Niederlande: 20,2 %
- Rabo Vastgoedgroep Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %
- Bouwfonds Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %

indirekt über die Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG , Karlsruhe:
- Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, Deutschland: 69,8 %.
- Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH, Karlsruhe, 69,8 %.

Der Streubesitz der POLIS nach der Definition der Deutschen Börse beträgt derzeit rd. 5 %.

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.

Der Bezügebericht des Vorstandes ist im Anhang unter Punkt 6.1 enthalten.

Zum Corporate-Governance-Bericht sowie zur Erklärung zur Unternehmensführung verweisen wir auf die Unterlagen auf unserer Internetseite (www.polis.de).

Berlin, 6. März 2014

POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –

Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstandes

Michael Piontek, Finanzvorstand

Konzernabschluss

der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2013

INHALT

48 Konzernbilanz

50 Konzern-Gesamtergebnisrechnung

51 Konzern-Kapitalflussrechnung

52 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

53 Konzernanhang

53 Allgemeine Angaben

53 Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

60 Angaben zur Bilanz

78 Angaben zur Gesamtergebnisrechnung

80 Angaben zur Kapitalflussrechnung

80 Sonstige Angaben

86 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

87 Bestätigungvermerk des Abschlussprüfers

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2013
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1.	313.210	285.540
Immaterielle Vermögenswerte	3.2.	168	221
Sachanlagen	3.2.	181	178
Finanzanlagen	3.3.	3.772	3.772
Latente Steueransprüche	3.4.	186	206
Andere Vermögenswerte	3.7.	758	773
Summe langfristige Vermögenswerte		**318.275**	**290.690**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5.	5.565	5.142
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5.	31	11
Bankguthaben	3.6.	6.370	8.312
Andere Vermögenswerte	3.7.	793	337
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.1.	2.850	5.500
Summe kurzfristige Vermögenswerte		**15.609**	**19.302**
Bilanzsumme		**333.884**	**309.992**

PASSIVA

TEUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.8.	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.8.	18.185	18.185
Rücklage für Cashflow Hedging		–1.343	–2.074
Gewinnrücklagen	3.8.	24.032	21.861
Konzernüberschuss		8.139	2.171
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		159.523	150.653
Summe Eigenkapital		**159.523**	**150.653**
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	150.054	133.793
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4.	2.828	1.260
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		6.534	9.282
Summe langfristige Verbindlichkeiten		**159.416**	**144.335**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	6.398	5.459
Erhaltene Anzahlungen	3.9.	3.661	3.616
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9.	2.639	3.193
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.9.	88	81
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9.	2.159	2.655
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**14.945**	**15.004**
Bilanzsumme		**333.884**	**309.992**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Anhang	2013	2012
Mieterträge	4.1.	18.239	16.020
Instandhaltungsaufwand	4.2.	-2.615	-3.194
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-968	-1.621
		-3.583	-4.815
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		**14.656**	**11.205**
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		5.229	5.419
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-3.287	-3.009
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4.	**1.942**	**2.410**
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien		12.857	10.500
Buchwert der verkauften Immobilien		-12.480	-10.500
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	4.5.	**377**	**0**
Sonstige Erträge	4.6.	375	948
Sonstiger Aufwand	4.7.	-790	-311
Verwaltungsaufwand	4.8.	-3.506	-3.787
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		**13.054**	**10.465**
Beteiligungserträge	4.9.	144	17
Finanzerträge	4.10.	34	6
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	4.11.	2.271	-2.531
Zinsaufwendungen	4.11.	-5.695	-5.383
Ergebnis vor Steuern		**9.808**	**2.574**
Latente Steuern	4.12.	-1.453	-275
Laufende Ertragsteuern	4.12.	-216	-128
Summe der Ertragssteuern	4.12.	**-1.669**	**-403**
Konzernüberschuss		**8.139**	**2.171**
davon: den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuweisendes Ergebnis		8.139	2.171
Marktbewertung Cashflow Hedges	3.9.	869	-1.007
darauf entfallende latente Steueransprüche	3.4.	-138	159
Sonstiges Ergebnis		731	-848
Konzerngesamtergebnis		**8.870**	**1.323**

EUR	2013	2012
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	0,74	0,20
Verwässert	0,74	0,20

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Anhang	2013	2012
Ergebnis vor Steuern		9.808	2.574
Berichtigt um:			
Finanz- und Beteiligungsergebnis		3.246	7.891
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-1.942	-2.410
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		-377	0
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		125	125
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-884	337
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-756	-1.647
Gezahlte Ertragsteuern		-210	-88
Erhaltene Ertragsteuern		28	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		**9.038**	**6.786**
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung		-75	-105
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Beteiligungen	3.1.	0	1.900
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	3.1.	12.880	680
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen		-36.001	-9.586
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und Finanzanlagen		0	7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**-23.196**	**-7.104**
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	3.9.	-36.414	-8.966
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.9.	53.614	21.698
Erhaltene Zinsen		34	6
Gezahlte Zinsen		-5.162	-5.751
Erhaltene Dividenden		144	17
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**12.216**	**7.004**
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		**-1.942**	**6.686**
Bankguthaben am Anfang der Periode		**8.312**	**1.626**
Bankguthaben am Ende der Periode		**6.370**	**8.312**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Rücklage für Casflow Hedging	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.2011	**110.510**	**19.196**	**18.287**	**2.563**	**-1.226**	**149.330**	**149.330**
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	2.563	-2.563	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2.171	-848	1.323	1.323
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-1.011	1.001	0	0	0	0
Stand per 31.12.2012	**110.510**	**18.185**	**21.861**	**2.171**	**-2.074**	**150.653**	**150.653**
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	2.171	-2.171	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	8.139	731	8.870	8.870
Stand per 31.12.2013	**110.510**	**18.185**	**24.032**	**8.139**	**-1.343**	**159.523**	**159.523**

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

zum 31. Dezember 2013

1. Allgemeine Angaben

Die börsennotierte POLIS Immobilien AG hat ihren Sitz in Berlin, Rankestraße 5/6, (im Folgenden »POLIS«). Sie wurde 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 2013 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 »Grundlagen des Konzerns«, »Wirtschaftsbericht« und »Risikobericht« gemacht.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss am 6. März 2014 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 2013.

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 2013 und 2012 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 22 voll konsolidierten Gesellschaften mit Sitz in Berlin.

Gegenüber dem 31. Dezember 2012 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS durch zwei konzerninterne Anwachsungen um zwei Gesellschaften verkleinert. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Vergleichbarkeit des Abschlusses mit dem Vorjahr.

Gesellschaft	Nennkapital TEUR	Anteil %	Eigenkapital 31.12.2013 TEUR	Ergebnis 2013 TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	285	24
POLIS Cityfonds Verwaltungs GmbH, Berlin	25	100	27	1
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	4.785	827
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	665	100	665	700
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	26	100	5.526	158
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	22.178	254
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.305	219
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.100	497
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	8.939	-456
POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.227	69
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.177	7
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.761	-539
POLIS Cityfonds Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.863	113
POLIS Zweite Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG	100	100	6.139	334
POLIS Zweite Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG	100	100	14.186	926
POLIS Objekt Könneritzstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.100	491
POLIS Objekt Palaisplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.100	106
POLIS Objekte Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.440	-170
POLIS Erste Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.385	188
POLIS Zweite Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	8.730	55
POLIS Objekte Rankestraße 21 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	13.800	114
POLIS GmbH & Co. Zweiundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	0	-1

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 Geschäftsjahr 2013 erfolgte die erstmalige Anwendung des IFRS 13, daraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes der POLIS. Vorgeschriebene Angaben finden sich in den Anhangangaben zu den einzelnen Vermögenswerten und Schulden, deren beizulegende Zeitwerte ermittelt wurden. Weitere im Geschäftsjahr 2013 erstmalig anzuwendende IFRS hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die POLIS. Die im Folgenden aufgeführten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind darüber hinaus unverändert zum Vorjahr und einheitlich von allen Konzerngesellschaften angewandt worden.

2.4.1. Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Die POLIS bewertet Finanzinstrumente, bspw. Derivate und nicht finanzielle Vermögenswerte, bspw. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Die POLIS muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes eines nicht finanziellen Vermögenswertes wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswertes oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Die POLIS wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulgenden Zeitwertes zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in der nachfolgend beschriebenen Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- **Stufe 1 –** In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- **Stufe 2 –** Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- **Stufe 3 –** Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (es handelt sich hier um die Anlageimmobilien sowie die Derivate zur Zinsabsicherung), bestimmt die POLIS, ob Umgruppierungen zwischen Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem sie am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

POLIS legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwertes fest.

Externe Wertgutachter werden für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte sowie wesentliche Schulden, wie Derivate, hinzugezogen.

POLIS analysiert zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden der POLIS neu bewertet oder neu beurteilt werden müssen. Bei dieser Analyse werden die wesentlichen Inputfaktoren überprüft, die bei der letzten Bewertung angewandt wurden, indem der Vorstand die Informationen in den Bewertungsberechnungen mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgleicht.

Gemeinsam mit den externen Wertgutachtern vergleicht POLIS außerdem die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes jedes Vermögenswertes und jeder Schuld mit entsprechenden externen Quellen, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat POLIS Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

2.4.2. 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 einer Immobilie ist der Preis, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf der Immobilie erhalten würde. Die Grundsätze zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes werden unter Punkt 3.1. näher erläutert.

Anlageimmobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden.

2.4.3. 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.

2.4.4. 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.

2.4.5. 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 der Cashflows aus dem Vermögenswert.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Folgebewertung ist abhängig von der Klassifizierung der Finanzinstrumente nach den Bewertungskategorien des IAS 39. Die Unterteilung erfolgt in die Kategorien »Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet«, »Kredite und Forderungen« und »Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte«.

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

a) Finanzanlagen

Die Beteiligungen, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich geschätzt werden kann, werden mit den Anschaffungskosten angesetzt und in den Folgejahren zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

b) Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen entstehen durch direkte Bereitstellung von Bargeld, Waren oder Dienstleistungen an einen Schuldner, ohne die Absicht einer sofortigen oder kurzfristigen Veräußerung. Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, mit festen oder bestimmbaren 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.

2.4.6 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.

2.4.7. 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.

2.4.8. Finanzielle Verbindlichkeiten

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird angesetzt, wenn das Unternehmen Vertragspartei der Regelungen der finanziellen Verbindlichkeit wird.

Die Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten erfolgt, wenn die entsprechende Verpflichtung getilgt, d. h. beglichen, aufgehoben oder verfallen ist.

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

a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Kredite werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung für den Austausch der Verpflichtungen abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode. 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, Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten und finanzielle Verbindlichkeiten, soweit es sich nicht um derivative Finanzinstrumente handelt, werden mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung für den Austausch der Verpflichtungen bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode. 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 (Zinsswaps) werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken variabel verzinster Darlehen eingesetzt. Die Sicherungsbeziehungen 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 Ermittlungen der Zeitwerte (Fair Value Bewertungen) der derivativen Finanzinstrumente sind demnach in der zweiten Hierarchieebene gemäß IFRS 13.94 (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 teilweise 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 sonstigen 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 Sicherungszusammenhanges 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 für das Sicherungsinstrument, 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.

2.4.9. Wertminderung

Eine Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, liegt vor, wenn seit dem erstmaligen Ansatz des finanziellen Vermögenswertes ein Schadensfall eingetreten ist, der eine verlässlich schätzbare Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes hat. Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, bei Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, der Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder ähnlichen Gegebenheiten. Die Höhe eines ermittelten Wertminderungsverlustes, die im Aufwand erfasst wird, ergibt sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Der Barwert der erwarteten künftigen Cashflows wird mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz abgezinst.

Bei Beteiligungen erfolgt die Beurteilung der Werthaltigkeit auf Basis der erwarteten, zukünftigen Ausschüttungen.

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 beizulegenden Zeitwert bewertet werden – auf Wertminderung getestet, sobald ein Wertminderungsindikator vorliegt. Dies kam in den beiden vergangenen Geschäftsjahren nicht vor.

2.4.10. Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. von sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt, sobald die Leistung erbracht ist. Erlöse aus der Vermietung sind dann realisiert, wenn die Überlassung der Mietsache erfolgt ist. Erlöse aus der Vermietung werden entsprechend der Laufzeit der Mietverträge linear verteilt und berücksichtigen somit die auf mietfreie Zeiten entfallenden Erlöse.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt eine Gewinnrealisierung grundsätzlich 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.

2.4.11. Leasing

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

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-Leasing-Mietverhältnisse dar, für welche der Aufwand linear über die Mietzeit verteilt wird.

2.4.12. Fremdkapitalkosten

Alle Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

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

Die folgenden, bereits verabschiedeten und von der EU übernommenen, aber zum 31. Dezember 2013 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. Die erstmalige Anwendung der nachfolgenden Standards ist ab dem jeweiligen Datum des Inkrafttretens geplant.

IFRS 10 Konzernabschlüsse

IFRS 10 ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. IFRS 10 begründet ein einheitliches Beherrschungskonzept, welches auf alle Unternehmen einschließlich der Zweckgesellschaften Anwendung findet.

IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen

IFRS 11 ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. 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 zu Anteilen an anderen Unternehmen

IFRS 12 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.

Änderung von IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 – Investmentgesellschaften

Diese Änderung ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnt. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Neuregelung bestimmt, dass sogenannte Investmentgesellschaften vom Anwendungsbereich der Konsolidierungsvorschriften des IFRS 10 ausgenommen werden und grundsätzlich alle von ihnen beherrschten Beteiligungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten müssen. Eine Ausnahme sollen Beteiligungen an Tochterunternehmen bilden, die für die Investmentgesellschaft Dienstleistungen erbringen; diese wären unverändert nach den Bestimmungen des IFRS 10 zu konsolidieren. Mutterunternehmen einer Investmentgesellschaft, das selbst nicht als Investmentgesellschaft klassifiziert ist, muss demgegenüber alle von der Investmentgesellschaft beherrschten Unternehmen in seinem Konzernabschluss konsolidieren. Als Investmentgesellschaft wird eine Gesellschaft definiert, welche sich Finanzmittel von Investoren beschafft und für diese Investmentmanagement-Dienstleistungen erbringt und dabei Vermögenszuwächse in Form von Wertsteigerungen und/oder Anlageerträgen erzielt.

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

Der IASB hat nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2013 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU bislang nicht anerkannt und werden vom Konzern nicht angewandt.

IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung

Der Abschluss dieses Projektes wird in 2014 erwartet. Die Anwendung des ersten Teiles der Phase I wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns haben. Aus dem zweiten Teil dieser Projektphase werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz-, und Vermögensanlage des Konzerns erwartet. Die dritte, im November 2013 abgeschlossene Phase des Projektes betrifft die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Um ein umfassendes Bild potenzieller Auswirkungen darzustellen, wird die POLIS die Auswirkung erst in Verbindung mit den anderen Phasen, sobald diese veröffentlicht sind, quantifizieren.

Nachfolgend aufgelistete Neuregelungen sind auf POLIS nicht anwendbar und werden daher keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz-, und Vermögensanlage des Konzerns haben:

- Änderung von IAS 39 – Novation von Derivaten und Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften
- Änderung von IAS 19 – Beiträge von Arbeitnehmern

2.5. Segmentberichterstattung

Die POLIS hat gemäß IFRS 8 sechsundzwanzig Geschäftssegmente identifiziert, für welche eine interne Berichterstattung an den Vorstand (Chief Operating Decision Maker) erfolgt. Dabei entspricht generell ein Geschäftssegment 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 zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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 Entwicklung der Anlageimmobilien in 2013 verdeutlicht die Übersicht auf Seite 61.

Die Investitionen 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.

Aus der Neubewertung ergab sich insgesamt eine positive Marktwertänderung von 1.942 TEUR. Positive Bewertungsergebnisse ergaben sich in der »Luisenstraße 46« in Berlin aus der Verlängerung mehrerer Mietverträge. Im »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart wirkte sich die Vollvermietung nach dem Umbau positiv auf die Bewertung aus. Im »Gustav-Heinemann-Ufer 54« in Köln konnte aufgrund der Verlängerung des Mietvertrages mit dem Hauptmieter eine positive Marktwertänderung erzielt werden. Die am 1. Oktober 2013 übernommene Anlageimmobilie »Rankestraße 21« in Berlin wurde zum Bilanzstichtag erstmals extern bewertet. Aus der Bewertung ergab sich eine positive Marktwertänderung von 661 TEUR. Negative Bewertungsergebnisse betreffen im Wesentlichen die Anlageimmobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt am Main aufgrund der zu erwartenden Umbau- und Restrukturierungskosten nach dem Auszug des Mieters zum 31. Dezember 2013.

Die Abgänge betreffen Verkäufe im Rahmen der Portfoliooptimierung. Aus der Veräußerung der »Kleppingstraße 20« in Dortmund ergab sich ein Gewinn von 377 TEUR, der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird. Die Veräußerung der »Gallenkampstr 20 « in Duisburg erfolgt zum Marktwert des Vorjahres.

Von den Modernisierungsinvestitionen sind 6.246 TEUR (i. Vj. 9.586 TEUR) zahlungswirksam.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in **2013** verdeutlicht nachstehende Übersicht:

TEUR		01.01.2013						31.12.2013
Objekt	Ort	beizulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Modernisierungsinvestitionen	Abgänge	Umbuchungen	Marktwertänderung	beizulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	11.150	0	19	0	0	701	11.870
Potsdammer Straße 58	Berlin	15.360	0	12	0	0	258	15.630
Rankestraße 21/ Lietzenburger Straße 44, 46	Berlin	0	28.689	0	0	0	661	29.350
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.300	0	0	-5.300	0	0	0
Altmarkt 10/Kramergasse 2/4	Dresden	35.790	0	427	0	0	513	36.730
Könneritzstraße 29, 31, 33	Dresden	10.330	0	97	0	0	353	10.780
Palaisplatz 3, 3a	Dresden	5.070	0	293	0	0	117	5.480
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.680	0	0	-1.680	0	0	0
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.760	0	142	0	0	-102	6.800
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.050	0	178	0	0	52	8.280
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.415	0	73	0	0	-108	5.380
Immermannstraße 11	Düsseldorf	3.180	0	16	0	-2.850	-346	0
Steinstraße 27	Düsseldorf	9.710	0	7	0	0	243	9.960
Gutleutstraße 26	Frankfurt a. M.	10.200	0	0	0	0	-2.150	8.050
Landschaftstraße 2	Hannover	4.500	0	1	0	0	-21	4.480
Landschaftstraße 8	Hannover	3.960	0	12	0	0	8	3.980
Ebertplatz 1	Köln	9.000	0	675	0	0	-335	9.340
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	16.570	0	742	0	0	518	17.830
Hansaring 20	Köln	4.200	0	394	0	0	56	4.650
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	22.280	0	20	0	0	120	22.420
Neumarkt 49	Köln	8.570	0	63	0	0	127	8.760
Weyerstraße 79-83	Köln	15.930	0	19	0	0	341	16.290
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.560	0	65	0	0	5	2.630
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.090	0	38	0	0	62	4.190
Lessingstraße 14	München	9.510	0	0	0	0	290	9.800
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	4.230	0	115	0	0	-225	4.120
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	43.575	0	1.370	0	0	665	45.610
Tübinger Straße 31, 33	Stuttgart	8.570	0	2.092	0	0	138	10.800
Summe		**285.540**	**28.689**	**6.869**	**-6.980**	**-2.850**	**1.942**	**313.210**

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die per 31. Dezember 2012 zur Veräußerung gehaltene Immobilie ist inzwischen planmäßig auf die Käufer übergegangen. Die Anlageimmobilie »Immermannstraße 11« in Düsseldorf wurde im vierten Quartal 2013 im Rahmen eines Asset Deals für 2.850 TEUR veräußert. Übergang von Lasten und Nutzen wird voraussichtlich im ersten Quartal 2014 erfolgen. Die Bewertung zum 31. Dezember 2013 erfolgte zum Kaufpreis. Veräußerungskosten fallen nicht an.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in **2012** verdeutlicht nachstehende Übersicht:

TEUR		01.01.2012						31.12.2012
Objekt	Ort	beizulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Modernisierungsinvestitionen	Abgänge	Umbuchungen	Marktwertänderung	beizulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.760	0	0	0	0	390	11.150
Potsdamer Straße 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 2/4	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
Gallenkampstraße 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
Immermannstraße 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
Summe		**289.130**	**19**	**9.981**	**-10.500**	**-5.500**	**2.410**	**285.540**

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.

	2013			2012		
TEUR	Gesamt	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlageimmobilien	Gesamt	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlageimmobilien
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	18.239	192	18.047	16.020	217	15.803
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen						
Instandhaltungsaufwand	2.615	26	2.589	3.194	23	3.171
Immobilienbewirtschaftung	689	16	673	1.071	0	1.071
Summe	**3.304**	42	**3.262**	**4.265**	23	**4.242**
direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben						
Immobilienbewirtschaftung	279	2	277	550	85	465
Summe	**279**	2	**277**	**550**	85	**465**

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2013

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2013 und dem des Vorjahres basiert auf Bewertungen durch einen unabhängigen Gutachter sowie interne Bewerter. Die FERI EuroRating Services AG, Bad Homburg, (»FERI«) wurde von POLIS beauftragt, eine Ermittlung des Marktwertes für neun Immobilien der POLIS zum 31. Dezember 2013 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 Bewertung erfolgt quartalsweise, wobei zu den jeweiligen Stichtagen ein Viertel des Portfolios extern und drei Viertel intern bewertet wird. Die interne Bewertung wird durch ein Supervisory von FERI überprüft. 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 werden von FERI ermittelte aktualisierte objektspezifische Marktmietprognosen im softwaregestützten Bewertungstool hinterlegt und bilden die Grundlage für die Einnahmenplanung. Ebenso werden die Einflüsse der generellen Zinsentwicklung, der standortspezifischen und der objektspezifischen Entwicklung auf den Diskontierungszinssatz auf Basis der Zinsprognose von FERI untersucht und angepasst.

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.«

Die vorgenannte Definition des Marktwertes gemäß den International Valuation Standards deckt sich in Bezug auf das Portfolio von POLIS mit der Definition des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Die Begriffe »Marktwert« und »beizulegender Zeitwert« werden daher im Folgenden synonym verwendet.

Die vorläufigen Marktwerte werden nach Ermittlung analysiert und die wesentlichen Veränderungen im Vergleich zur vorherigen Bewertung plausibilisiert. Nach Feststellung des endgültigen Marktwertes erfolgt das Reporting an den Vorstand. Dieser kommuniziert die Marktbewertung quartalsweise an den Aufsichtsrat.

Grundlage der Ermittlung des Marktwertes ist die Ertragswertmethode nach den International Valuation Standards. Die Immobilienbewertung berücksichtigt umfassend alle Faktoren, die den Wert des Objektes beeinflussen. Subjektive Werturteile werden soweit wie möglich durch die Verwendung von quantitativen Analysemethoden objektiviert.

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

Die Mieterträge beinhalten zunächst die vertraglich vereinbarten Mieten. Hinzu kommen die prognostizierten Mieterträge aus der Vermietung leer stehender Flächen bzw. aus der Nachvermietung nach Auslauf der bestehenden Mietverträge auf Basis der objektspezifisch erwarteten Marktmiete. Die objektspezifische Marktmiete wird auf Basis des FERI Research angesetzt.

Die objektspezifisch erwartete Marktmiete ergibt sich aus den nach den Rating-Ergbnissen 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. Rating-Indikatoren für die Attraktivität einer Immobilie sind der Makrostandort, der Mikrostandort und die Objektqualität. Im Rahmen der Ermittlung des Risikoprofiles 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 Einzelobjektebene individuell ermittelt:

- Ausgangspunkt für die Break-even-Rendite ist der Basiszinssatz, der die Verzinsung einer risikofreien Anlage berücksichtigt. Im FERI Immobilienbewertungssystem wird hierfür der Zinssatz der Umlaufrendite für eine zehnjährige Staatsanleihe verwendet. Zum Bewertungsstichtag lag diese Rate im langfristigen Durchschnitt bei 2,17 % (i. Vj. 2,71 %).
- Ein Aufschlag (Risikoprämie) auf den Basiszinssatz berücksichtigt das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition. Gemäß gutachterlicher Einschätzung ergeben sich für das Portfolio Risikoaufschläge von durchschnittlich 4,61 % (i. Vj. 4,18 %).
- 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 6,71 % (i. Vj. 6,72 %). Würde die durchschnittliche Break-even-Rendite um 0,5 %-Punkte höher oder niedriger angesetzt, ergäben sich um ca. 3,5 % höhere oder niedrigere Marktwerte. Weitere Inputfaktoren können einen erheblichen Einfluss auf die Marktwerte haben: Leerstandsquote, Mietwachstum p. a., Vermietungsszenario, Bau- und Instandhaltungskosten.

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 7,3 % (i. Vj. 13 %) wird der Leerstand innerhalb eines Jahres weitgehend abgebaut. Im mittelfristigen Planungshorizont bewegt sich der Leerstand in einer Spanne zwischen rd. 1,7 % und rd. 5,0 %.
- Aus dem Bewertungsszenario ergibt sich eine Mietsteigerung von durchschnittlich 2,85 % 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 durchschnittlich 1,69 % pro Jahr. Diese Angaben sind ohne die zum 28. Februar 2014 veräußerte »Immermannstraße 11.«

- Langfristig (2014–2023) planen wir mit Instandhaltungsausgaben von durchschnittlich 1,07 EUR pro Quadratmeter Mietfläche und Monat, davon 0,68 EUR pro Quadratmeter Mietfläche und Monat für laufende Instandhaltungen. Für das Jahr 2014 haben wir einen Instandhaltungsbedarf von 1,70 EUR pro Quadratmeter Mietfläche und Monat identifiziert, davon 0,58 EUR für die laufenden Instandhaltungen. Diese Angaben sind ohne die zum 28. Februar 2014 veräußerte »Immermannstraße 11.«
- Detaillierte Angaben zum Leerstand und den Mieteinnahmen sind im Lagebericht (S. 33+34) aufgeführt.

Die Annahmen der Cashflow-Projektion sind in folgender Tabelle detailliert dargestellt:

%	Leerstandsrate 31.12.2013 (Fläche)	erwartete Leerstandsrate 31.12.2014 (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)
Rankestraße 21/Lietzenburger Straße 44, 46	3,80	0,53	2,94	2,13
Luisenstraße 46	0,00	0,00	2,37	1,40
Potsdamer Straße 58	0,93	0,00	2,40	1,90
Altmarkt 10/Kramergasse 2/4	3,84	2,49	–0,33	1,19
Könneritzstraße 29, 31, 33	3,22	1,46	0,86	0,71
Palaisplatz 3, 3a	26,64	2,57	0,54	1,68
Berliner Allee 42	13,60	1,05	1,62	2,25
Berliner Allee 44	52,92	1,51	1,07	–0,78
Berliner Allee 48	5,94	15,65	3,92	1,35
Steinstraße 27	0,69	0,20	5,12	2,10
Gutleutstraße 26	0,00	34,77	0,82	1,32
Landschaftstraße 2	0,00	0,00	1,99	1,69
Landschaftstraße 8	0,00	0,00	9,98	1,53
Ebertplatz 1	2,41	2,93	1,82	2,54
Gustav-Heinemann-Ufer 54	2,06	3,90	1,93	1,71
Hansaring 20	43,20	5,72	0,00	1,40
Konrad-Adenauer-Ufer 41–45	4,30	3,16	0,79	1,83
Neumarkt 49	0,00	0,00	3,86	0,94
Weyerstraße 79–83	2,63	1,29	4,57	1,37
Rheinstraße 43–45	29,65	1,42	1,39	1,84
Rheinstraße 105–107	16,09	0,83	0,26	1,38
Lessingstraße 14	0,24	16,01	4,17	3,34
Böblinger Straße 8/Arminstraße 15	14,49	8,61	5,57	1,53
Quartier Büchsenstraße	9,61	3,89	5,16	1,76
Tübinger Straße 31, 33	6,60	3,09	–0,26	2,58
Portfolio	**7,30**	**3,49**	**2,85**	**1,69**

Wesentliche Informationen zur Sensitivität der Marktbewertung zeigt nachfolgende Übersicht:

Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	Fair Value per 31.12.2013	Nachhaltiger Rohertrag −10 %	Nachhaltiger Rohertrag +10 %	Mietwachstum p. a. −1 %	Mietwachstum p. a. +1 %	Mietertrag +/−1 %	Diskontierungszinssatz +25 Basisp.	Diskontierungszinssatz −25 Basisp.
Berlin								
Rankestraße 21/ Lietzenburger Straße 44, 46	29.350	−1.645	1.643	−1.183	1.273	130	−566	573
Luisenstraße 46	11.870	−329	336	−192	214	53	−221	227
Potsdamer Straße 58	15.630	−936	938	−654	545	71	−299	303
Dresden								
Altmarkt 10/Kramergasse 2/4	36.730	−1.023	1.032	−736	795	190	−687	706
Könneritzstraße 29, 31, 33	10.780	−336	346	−219	248	65	−190	196
Palaisplatz 3, 3a	5.480	−367	379	−267	295	30	−103	105
Düsseldorf								
Berliner Allee 42	6.800	−337	343	−193	217	33	−135	138
Berliner Allee 44	8.280	−445	440	−258	272	45	−158	162
Berliner Allee 48	5.380	−256	267	−171	177	27	−122	113
Steinstraße 27	9.960	−714	717	−474	509	45	−188	194
Frankfurt a. M.								
Gutleutstraße 26	8.050	−1.053	1.024	−393	399	37	−207	213
Hannover								
Landschaftstraße 2	4.480	−459	470	−332	363	32	−88	91
Landschaftstraße 8	3.980	−354	397	−108	123	22	−76	79
Köln								
Ebertplatz 1	9.340	−301	300	−214	232	45	−182	186
Gustav-Heinemann-Ufer 54	17.830	−450	477	−278	301	87	−344	350
Hansaring 20	4.650	−173	176	−106	106	22	−93	96
Konrad-Adenauer-Ufer 41–45	22.420	−302	320	−228	258	96	−416	430
Neumarkt 49	8.760	−439	471	−109	393	44	−159	158
Weyerstraße 79–83	16.290	−664	1.478	−208	531	79	−310	313
Mainz								
Rheinstraße 43–45	2.630	−209	222	−138	137	18	−55	56
Rheinstraße 105–107	4.190	−210	213	−133	142	23	−89	92
München								
Lessingstraße 14	9.800	−436	418	−285	308	44	−184	193
Stuttgart								
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	4.120	−93	164	−95	103	22	−88	90
Quartier Büchsenstraße	45.610	−725	729	−532	559	216	−861	879
Tübinger Straße 31, 33	10.800	−539	538	−459	495	48	−205	205
Portfolio	**313.210**	**−12.795**	**13.838**	**−7.965**	**8.995**	**1.521**	**−6.016**	**6.148**

Alle Anlageimmobilien werden im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 aufgrund von nicht beobachtbaren Inputfaktoren für die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in Stufe 3 klassifiziert.

Da das Portfolio der POLIS ausschließlich Immobilien mit der Hauptnutzungsart Büro hält, wurde bei der Sensitivitätsanalyse nicht auf die untergeordneten Nutzungsarten, sondern einzig auf die objektspezifischen Marktmieten von Büroflächen abgestellt. Unterstellte Verlängerungen bestehender Mietverhältnisse zu gleichen Konditionen entsprechend des Business-Plans führen zu einer geringeren Schwankungsbreite der Verkehrswerte, da neue Mietverhältnisse erst zu einem späteren Zeitpunkt zum dann bestehenden Marktniveau geschlossen werden können. Eine Verlängerung von bestehenden Mietverhältnissen erscheint sinnvoll, wenn der zukünftige Barwert aus der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete die Vermarktungskosten in der Leerstandsphase nicht übersteigt. Bei den in der Übersicht dargestellten Sensitivitätsuntersuchungen wurde gegenüber dem Basisszenario (Fair Value 31. Dezember 2013) jeweils lediglich eine Größe verändert.

Die unter nachhaltigem Rohertrag dargestellten Abweichungen zum jeweiligen Fair Value am 31. Dezember 2013 wurde wie folgt ermittelt: Die objektspezifische Büromarktmiete wurde zum Bewertungsstichtag um 10 % erhöht bzw. gemindert. Der Anstieg der objektspezifischen Marktmieten in den Folgejahren blieb unverändert.

Die unter Mietwachstum dargestellten Abweichungsanalysen zum jeweiligen Fair Value am 31. Dezember 2013 basieren auf einem Szenario, bei dem die Entwicklung der objektspezifischen Büromarktmieten (year-on-year) über einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren jeweils um 1 % erhöht bzw. vermindert wurden. Die Erhöhung bzw. Minderung des Mietwachstums bezieht sich nicht auf die unterstellte Indexierung von Mietverträgen, sondern nur auf die objektspezifischen Büromarktmieten.

Der aufgrund vorhandener bzw. unterstellter Mietverträge ermittelte Rohertrag der jeweiligen Immobilien wurde um 1 % erhöht bzw. vermindert.

Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz wurde um 25 Basispunkte erhöht bzw. vermindert.

Über die in der Tabelle auf S. 66 dargestellten Inputfaktoren hinausgehend hat die Erhöhung bzw. Minderung der Verkaufsrendite (Exit Yield) zum fiktiven Wiederverkauf nach zehn Jahren eine hohe Sensitivität auf die beizulegenden Zeitwerte.

Für die Bewertung der Immobilien wurde ein Planungszeitraum von zehn Jahren unterstellt. Eine Verlängerung bzw. Verkürzung der unterstellten Vermarktungszeiträume bei geplantem Mieterwechsel um einen Monat wirkt sich sehr sensitiv auf die beizulegenden Zeitwerte aus.

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	Bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestmietzahlungen (31.12.2013)	72.882	17.650	40.487	14.745
Mindestmietzahlungen (31.12.2012)	69.619	16.344	40.510	12.765

Weitere Informationen zu den Anlageimmobilien sind unter www.polis.de abrufbar.

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:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
TEUR	01.01. 2013	Zugänge	Abgänge	31.12. 2013	01.01. 2013	Zugänge	Abgänge	31.12. 2013	31.12. 2012	31.12. 2013
Software	461	25	0	486	240	78	0	318	221	168
Betriebs- und Geschäftsausstattung	398	49	0	447	220	46	0	266	178	181
	859	**74**	**0**	**933**	**460**	**124**	**0**	**584**	**399**	**349**

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
TEUR	01.01. 2012	Zugänge	Abgänge	31.12. 2012	01.01. 2012	Zugänge	Abgänge	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2012
Software	402	59	0	461	159	81	0	240	243	221
Betriebs- und Geschäftsausstattung	368	46	16	398	181	43	4	220	187	178
	770	**105**	**16**	**859**	**340**	**124**	**4**	**460**	**430**	**399**

3.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten jeweils 15 % der Anteile an der POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, Berlin, an der POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG, Berlin, und an der POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin. Die Anteile von jeweils 15 % sollen dauerhaft gehalten werden. POLIS erbringt für diese Gesellschaften Asset- und Property-Management-Leistungen. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten, da keine ausreichenden Finanzinformationen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes bereitgestellt werden. 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			Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen/ Neubewertung			Buchwerte	
Gesellschaft	Sitz	Anteil %	01.01. 2013	Zugänge/ Abgänge	31.12. 2013	01.01. 2013	Zugänge/ Abgänge	31.12. 2013	31.12. 2012	31.12. 2013
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG	Berlin	15,0	1.770	0	1.770	0	0	0	1.770	1.770
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	Berlin	15,0	1.200	0	1.200	0	0	0	1.200	1.200
POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG	Berlin	15,0	559	0	559	0	0	0	559	559
Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG	Berlin	5,1	243	0	243	0	0	0	243	243
			3.772	**0**	**3.772**	**0**	**0**	**0**	**3.772**	**3.772**

3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten von netto insgesamt 2.642 TEUR (i. Vj. 1.054 TEUR) aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen ermitteln sich nach Bilanzposten wie folgt:

Latente Steueransprüche

TEUR	2013	2012
Anlageimmobilien	350	565
Steuerliche Verlustvorträge	666	474
Hedging Rücklage	252	389
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.040	1.386
Saldierung	-2.122	-2.608
Aktive latente Steuern	**186**	**206**

Latente Steuerverbindlichkeiten

TEUR	2013	2012
Anlageimmobilien	4.950	3.868
Saldierung	-2.122	-2.608
Passive latente Steuern	**2.828**	**1.260**

Die Saldierung der aktiven latenten Steuern mit den passiven latenten Steuern (2.642 TEUR) erfolgt nur soweit sie sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde für das gleiche Steuersubjekt erhoben werden.

Zum 31. Dezember 2013 wurden auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge der POLIS Immobilien AG (4.211 TEUR, Vj. 3.330 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 (-138 TEUR, Vj. 159 TEUR), wurden im sonstigen Ergebnis erfasst. Die übrigen Änderungen der latenten Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten wurden erfolgswirksam erfasst.

Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 41.300 TEUR (i. Vj. 37.100 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	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.711	4.388
davon umlegbare Betriebskosten	4.249	3.930
davon Mietforderungen	462	458
Umsatzsteuerguthaben und im Folgejahr abziehbare Vorsteuer	227	529
Sonstige Forderungen	627	225
Summe	**5.565**	**5.142**

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten den beizulegenden Zeitwerten.

Zum 31. Dezember 2013 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 4.249 TEUR (i. Vj. 3.930 TEUR) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von 3.661 TEUR (i. Vj. 3.616 TEUR) gegenüber.

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

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Nicht wertgeminderte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**4.711**	**4.385**
Bruttoforderung	0	41
Wertberichtigung	0	–38
Wertgeminderte Mietforderungen	**0**	**3**
Summe	**4.711**	**4.388**

Alle aufgeführten Mietforderungen betreffen gewerbliche Mieter im Inland. Die Mietforderungen sind überwiegend als Sicherheiten für Bankdarlehen abgetreten. Die Inanspruchnahme kann dabei erst bei rechtswirksamer Kündigung der entsprechenden Kreditverträge erfolgen.

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

		davon:				davon:
			nicht wertgemindert und fällig seit			
TEUR	Buchwert	weder wertgemindert noch fällig	0–30 Tage	31–60 Tage	61–90 Tage	über 90 Tage
Mietforderungen 31.12.2013	4.711	4.499	104	40	0	68
Mietforderungen 31.12.2012	4.385	4.209	148	7	0	21

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.

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

TEUR	2013	2012
Stand zum 01.01	38	152
Verbrauch	–38	–142
Zuführungen	0	28
Stand zum 31.12.	**0**	**38**

Für die bereits fälligen Mietforderungen hat POLIS Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von 1.182 TEUR (i. Vj. 485 TEUR). POLIS kann bei Zahlungsrückständen entsprechend der mietvertraglichen Regelungen auf die Sicherheiten zugreifen.

Wertberichtigungen auf andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte waren ebenfalls nicht erforderlich.

Die kurzfristigen Steuerforderungen in 2013 sowie im Vorjahr betreffen anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

3.6. Bankguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

3.7. Andere Vermögenswerte

Die anderen Vermögenswerte beinhalten 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 2013 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 (2013: 18.185 TEUR, 2012: 18.185 TEUR) enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien der POLIS, reduziert um IPO-Kosten unter Berücksichtigung von latenten Steuern.

Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen auf Konzernebene haben sich die in Vorjahren vorgenommenen Verrechnungen der handelsrechtlichen Jahresergebnisse der POLIS Immobilien AG mit der Kapitalrücklage ausgewirkt. Darüber hinaus sind die erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS (im Wesentlichen: Zeitwertbewertung der Anlageimmobilien) Bestandteil der Gewinnrücklagen.

3.9. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel

TEUR	Gesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.452	6.398	65.614	84.440
	(139.252)	(5.459)	(98.138)	(35.655)
Erhaltene Anzahlungen	3.661	3.661	0	0
	(3.616)	(3.616)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.639	2.639	0	0
	(3.193)	(3.193)		
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	88	88	0	0
	(81)	(81)		
Sonstige Verbindlichkeiten	8.693	2.159	5.097	1.437
	(11.937)	(2.655)	(7.560)	(1.722)
	171.533	**14.945**	**70.711**	**85.877**
	(158.079)	**(15.004)**	**(105.698)**	**(37.377)**

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

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2014	variabel	2	4.676
2015	variabel	2	22.400
2015	variabel	1	12.300
2016	3,55	1	4.320
2018	variabel	1	20.790
2020	variabel	2	54.182
2021	variabel	1	13.067
2021	3,28–3,51	1	24.717
Summe			**156.452**

Die wesentlichen Eckpunkte der Darlehensverträge mit Kreditinstituten im Vorjahr 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
Summe			**139.252**

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Darlehen in Höhe von 17,9 Mio. EUR zur Finanzierung der »Rankestraße 21« in Berlin aufgenommen. Weiterhin wurden Umfinanzierungen von bestehenden Darlehen und Aufvalutierungen vollzogen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt 118.681 TEUR (i. Vj. 101.737 TEUR) variabel verzinslich und 37.017 TEUR (i. Vj. 37.279 TEUR) fest verzinslich, daneben sind abgegrenzte Zinsen von 533 TEUR (i. Vj. 236 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 192.218 TEUR (i. Vj. 194.136 TEUR) auf den Immobilienbestand (Buchwert: 316.060 TEUR) sowie durch Abtretungen von Mietforderungen besichert. Die Inanspruchnahme kann dabei erst bei rechtswirksamer Kündigung der entsprechenden Kreditverträge erfolgen.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2013, betrug 3,6 % (i. Vj. 3,2 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 5,7 (i. Vj. 5,5) Jahre.

Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2013 38.902 TEUR (i. Vj. 39.416 TEUR). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betrugen 1,2 %–2,7 % (i. Vj. 1,4 %–3,0 %) inkl. Marge.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 88 TEUR (i. Vj. 81 TEUR). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen überwiegend Bauleistungen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	1.501	1.890
Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	0	243
Übrige	658	522
Summe	**2.159**	**2.655**

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

Zinssicherungs-instrument	Volumen TEUR	Ursprüngliche Laufzeit	Zinssatz	Marktwert 31.12.2012 TEUR	ergebnis-wirksame Änderung GuV	Auflösung (zalungs-wirksam)	Marktwert-änderung CF Hedges (im sonstigen Ergebnis erfasst)	Marktwert 31.12.2013 TEUR
Nicht im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:								
Swap	8.100	31.12.2015	3,14 %	-693	243	0	0	-450
Swap	3.150	31.12.2015	2,40 %	-198	70	0	0	-128
Swap	5.000	30.09.2016	3,47 %	-575	170	0	0	-405
Swap	10.000	30.12.2016	3,58 %	-1.258	259	-999	0	0
Swap	10.000	29.06.2018	3,64 %	-1.614	389	-1.225	0	0
Swap	10.000	29.06.2019	3,69 %	-1.818	341	-1.478	0	0
Cap	5.000	28.06.2013	6,00 %	0	0	0	0	0
Floor	-5.000	29.06.2013	3,37 %	-79	79	0	0	0
				-6.236	1.551	-3.702	0	-984
Im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:								
Swap	6.063	01.07.2021	3,06 %	-839	0	0	219	-620
Swap	6.036	01.07.2021	3,06 %	-849	-8	0	298	-559
Swap	8.200	31.12.2020	2,33 %	-720	161	0	120	-439
Swap	2.700	31.12.2020	2,33 %	-237	52	0	41	-144
Swap	4.100	31.12.2020	2,33 %	-359	82	0	58	-219
Swap	9.310	31.12.2018	3,51 %	0	-1	1.109	-7	-1.117
Swap	1.800	31.12.2020	2,33 %	-158	36	0	26	-96
Swap	9.600	31.12.2020	2,33 %	-843	190	0	139	-514
Swap	8.300	31.12.2020	2,33 %	-729	164	0	123	-442
Swap	5.600	31.12.2018	3,51 %	0	-1	667	-4	-672
Swap	10.000	31.12.2020	3,56 %	0	0	1.225	-173	-1.398
Swap	5.880	31.12.2018	3,51 %	0	-1	700	-4	-705
Swap	2.300	31.12.2020	2,33 %	-202	46	0	33	-123
				-4.936	720	3.702	869	-7.049
				-11.172	**2.271**	**0**	**869**	**-8.032**

Im Geschäftsjahr 2013 wurden drei Swaps mit einem negativen Marktwert von 3.702 TEUR durch Zahlung aufgelöst. Gleichzeitig erfolgte der Abschluss und die Designation zum Cashflow Hedge von vier Swaps bei Erhalt einer Ausgleichszahlung von 3.702 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.

Die wesentlichen Merkmale der eingesetzten derivativen Finanzinstrumente im Vorjahr sind in folgender Tabelle dargestellt:

Zinssicherungs-instrument	Volumen TEUR	Ursprüngliche Laufzeit	Zinssatz	Marktwert 31.12.2011 TEUR	ergebnis-wirksame Änderung GuV	Auflösung (zahlungs-wirksam)	Marktwert-änderung CF Hedges (im sonstigen Ergebnis erfasst	Marktwert 31.12.2012 TEUR
Nicht im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:								
Swap	5.000	31.12.2012	3,93 %	-144	144	0	0	0
Swap	10.000	31.03.2015	2,41 %	-402	-156	-558	0	0
Swap	10.000	30.06.2015	4,80 %	-1.248	-25	-1.273	0	0
Swap	10.000	30.12.2015	2,81 %	-420	-341	-761	0	0
Swap	5.000	30.12.2015	2,23 %	-184	-137	-321	0	0
Swap	8.100	31.12.2015	3,14 %	-581	-112	0	0	-693
Swap	10.000	31.12.2015	3,48 %	-865	-189	-1.054	0	0
Swap	3.150	31.12.2015	2,40 %	-134	-64	0	0	-198
Swap	5.000	30.09.2016	3,47 %	-471	-104	0	0	-575
Swap	10.000	30.12.2016	3,58 %	-1.019	-239	0	0	-1.258
Swap	10.000	29.06.2018	3,64 %	-1.166	-448	0	0	-1.614
Swap	10.000	29.06.2019	3,69 %	-1.264	-554	0	0	-1.818
Cap	5.000	28.06.2013	6,00 %	0	0	0	0	0
Floor	-5.000	29.06.2013	3,37 %	-176	97	0	0	-79
				-8.074	-2.128	-3.966	0	-6.236
Im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:								
Swap	6.063	01.07.2021	3,06 %	-789	45	-303	-398	-839
Swap	6.036	01.07.2021	3,06 %	-786	-39	-302	-326	-849
Forward Swap	8.200	31.12.2020	2,33 %	0	-91	602	-27	-720
Forward Swap	2.700	31.12.2020	2,33 %	0	-30	198	-9	-237
Forward Swap	4.100	31.12.2020	2,33 %	0	-45	301	-13	-359
Forward Swap	1.800	31.12.2020	2,33 %	0	-20	132	-6	-158
Forward Swap	9.600	31.12.2020	2,33 %	0	-106	705	-32	-843
Forward Swap	8.300	31.12.2020	2,33 %	0	-92	609	-28	-729
Forward Swap	2.300	31.12.2020	2,33 %	0	-25	168	-9	-202
				-1.575	-403	2.110	-848	-4.936
				-9.649	**-2.531**	**-1.856**	**-848**	**-11.172**

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	2013	2012
Finanzanlagen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.772	3.772
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	5.565	5.142
Bankguthaben	Bankguthaben und Zahlungsmittel	6.370	8.312
		15.707	17.226
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	156.452	139.252
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.639	3.193
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	658	765
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	984	6.236
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektive Hedgebeziehung	7.049	4.936
		167.782	**154.383**

Die Nettogewinne bzw. -verluste von Finanzinstrumenten (ohne die Zinserträge und Zinsaufwendungen) in der Gewinn- und Verlustrechnung betragen:

TEUR

Bilanzposten	Kategorie	2013	2012
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	1.551	–2.128
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektive Hedgebeziehung	720	–403
		2.271	**–2.531**

Die Nettogewinne aus den zum beizulegenden Zeitwertbewerteten Derivaten beinhalten Bewertungsgewinne aus derivativen Finanzinstrumenten (Zinsswap), für die kein Hedge Accounting angewendet wird (1.551 TEUR, i. Vj. -2.128 TEUR) bzw. Bewertungsverluste für Finanzinstrumente zum Zeitpunkt der Designation zum Hedge Accounting (720 TEUR, i. Vj. -403 TEUR).

Die positiven Marktwertänderungen von Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow Hedges sind, (869 TEUR, i. Vj. -1.007 TEUR), wurden nach Abzug von latenten Steuern (-138 TEUR, i. Vj. 159 TEUR) im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

Der Bestand an Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden sowie an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, für die ein beizulegender Zeitwert angegeben wird, gliedert sich wie folgt:

		31.12.2013				31.12.2012			
TEUR		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Schulden, für die ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird	–	157.583	–	**157.583**	–	141.389	–	**141.389**
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	–	–984	–	**–984**	–	–6.236	–	**–6.236**
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	–	–7.049	–	**–7.049**	–	–4.936	–	**–4.936**
		0	**149.550**	**0**	**149.550**	**0**	**130.217**	**0**	**130.217**

Für die in der 2. Stufe eingeordneten Derivate werden die Marktwerte extern durch die Banken (im Wege eines DCF-Verfahrens) vierteljährlich ermittelt und die Effektivität durch eine Wirtschaftsprüfungssellschaft geprüft.

Das Management hat festgestellt, dass die Buchwerte von Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen, Kontokorrentkredite und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihren beizulegenden Zeitwerten nahezu entsprechen.

In der Berichtsperiode gab es keine Umgruppierung zwischen Stufe 1 und Stufe 2 der Bewertungshierarchie.

4. Angaben zur Gesamtergebnisrechnung

4.1. Mieterträge

Enthalten sind Mieterträge sowie Erträge aus der Auflösung von Mietverträgen aus den Anlageimmobilien und den Immobilien, die unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden. In den Mieterträgen sind Effekte von 115 TEUR (i. Vj. 140 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	2013	2012
Nicht umlegbare Betriebskosten	440	590
Vermietungskosten	278	792
Sonstige Immobilien-bewirtschaftungsaufwendungen	250	239
Summe	**968**	**1.621**

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., Seite 61.

4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien

Aus dem Verkauf der Anlageimmobilie »Kleppingstraße 20« in Dortmund ergab sich ein Gewinn von 377 TEUR. Die Veräußerung der »Gallenkampstraße 20« in Duisburg erfolgt zum Marktwert des Vorjahres. In 2012 resultierte das Ergebnis aus der Veräußerung der Anlageimmobilien »Domstraße 10« in Hamburg.

4.6. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen Erträge aus Asset- und Property-Management-Leistungen für die drei Gesellschaften, an denen POLIS zu 15 % beteiligt ist (207 TEUR, Vj. 219 TEUR) und Versicherungsentschädigungen.

4.7. Sonstiger Aufwand

Der sonstige Aufwand beinhaltet u. a. Due-Diligence-Kosten.

4.8. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

TEUR	2013	2012
Personalaufwand	1.712	1.973
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	532	498
Büro- und Reisekosten	826	895
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	230	251
Marketing und Werbekosten	61	83
Sonstiger Aufwand	145	87
Summe	**3.506**	**3.787**

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich 25 (i. Vj. 23) Arbeitnehmer beschäftigt, 7 im Bereich allgemeine Verwaltung und 18 im Bereich Asset-und Property Management, darunter 3 Auszubildende.

4.9. Beteiligungserträge

Diese betreffen wie im Vorjahr Ausschüttungen aus den Beteiligungen an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin, POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, Berlin, an der POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. 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	2013	2012
Zinsaufwendungen	5.365	5.246
Finanzierungsnebenkosten	330	137
Summe	**5.695**	**5.383**

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 2013 und 2012 gliedern sich wie folgt:

TEUR	2013	2012
Aufwand (–)/Ertrag (+)		
Latente Steuern auf Verlustvorträge	139	–194
Latente Steuern aus temporären Differenzen	–1.592	–81
Laufende Steuern	–216	–128
Summe	**–1.669**	**–403**

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

Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2013 15 % (i. Vj. 15 %), der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5 %. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von 15,825 % (i. Vj. 15,825 %).

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

TEUR	2013	2012
Ergebnis vor Steuern	9.808	2.574
Konzernsteuersatz	15,8 %	15,8 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand	**–1.552**	**–407**
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	–7	–7
Ertragsteuer Vorjahre	–110	11
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**–1.669**	**–403**
Steuerquote	17,0 %	15,7 %

4.13. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2013	2012
Konzernergebnis nach den Minderheiten zuzurechnenden Ergebnis (in TEUR)	8.139	2.171
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,74	0,20

5. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode aufgestellt, wobei die Ermittlung der Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit durch Korrektur des Jahresergebnisses um nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderung bestimmter Bilanzposten und Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erfolgte.

Der in der Kapitalflussrechnung verwendete Finanzmittelbestand umfasst ausschließlich die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

6. Sonstige Angaben

6.1. Aufsichtsrat und Vorstand

Der Vergütungsbericht 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.

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 zu 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.

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 21 der Satzung geregelt.

Dem Vorstand gehörten an:

- Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstandes, Berlin
- Michael Piontek, Finanzvorstand, Berlin, (seit 1. April 2013)

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im Geschäftsjahr 2013 folgende Vergütungen:

	2013				2012				
TEUR	fest	Wert der Sachbezüge	variabel	gesamt	fest	Wert der Sachbezüge	variabel	Abfindung	gesamt
Dr. Alan Cadmus	232	11	75	318	200	11	40	0	251
Michael Piontek seit 01.04.2013	113	9	50	172					
Peter E. Muth bis 12.07.2012					93	5	0	249	347
Summe	**345**	**20**	**125**	**490**	**293**	**16**	**40**	**249**	**598**

Directors' Dealings

Directors' Dealings und Aktienbesitz von Organmitgliedern

Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der POLIS oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied und ihm nahe stehende Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Transaktionen 5.000 EUR erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine mitteilungspflichtigen Transaktionen gemeldet.

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

31.12.2013	Anzahl Aktien*
Dr. Alan Cadmus	32.500
Birgit Cadmus	16.500

*Angaben lt. Mitteilung an die Gesellschaft

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)
- Martin Eberhardt, Geschäftsführer Bouwfonds Investment Management GmbH, Berlin, wohnhaft in Hamburg
- Wolfgang Herr, Mitglied des Vorstandes der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, 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 2013 stellen sich wie folgt dar:

TEUR	Grund-vergütung	Ausschuss-tätigkeit	Auslagen-ersatz	2013 gesamt
Carl-Matthias von der Recke	20	2	1	23
Klaus R. Müller	15	3	2	20
Martin Eberhardt	10	1	1	12
Wolfgang Herr	10	0	2	12
Ralf Schmechel	10	1	2	13
Benn Stein	10	1	1	12
Summe	**75**	**8**	**9**	**92**

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 Holding GmbH & Co. KG, Karlsruhe, mit ihren verbundenen Unternehmen, ihrem Vorstand, Aufsichtsrat, Mehrheitsaktionär und deren nahen Angehörigen sowie die wesentliche Aktionärin Bouwfonds Asset Management GmbH, Berlin.

Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Keines der Mitglieder des Aufsichtsrates hat im Jahr 2013 Vergütungen oder Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten.

Im Rahmen eines Mietvertrages mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2013 Leistungen von 165 TEUR (i. Vj. 157 TEUR) erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen (i. Vj. 10 TEUR).

6.3. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisiko- und Kapitalmanagements

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Finanzrisiken ausgesetzt.

Die wesentlichen durch die POLIS verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen verzinsliche Darlehen von Kreditinstituten, sonstige finanzielle Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie erhaltenen Anzahlungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der POLIS, insbesondere der Finanzierung der Anlageimmobilien aus denen die wesentlichen Einnahmen der POLIS erzielt werden. Die wichtigsten finanziellen Vermögenswerte der POLIS sind Bankguthaben, Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie Finanzanlagen. Die POLIS hält zum Berichtsstichtag darüber hinaus eine zur Veräußerung gehaltene Immobilie und derivative Zinssicherungsinstrumente.

Die POLIS ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Vorstand der POLIS. Der Vorstand wird dabei vom Risikomanager und dem Controlling unterstützt, das entsprechende Daten und Auswirkungen von Risiken analysiert und darstellt. Der Vorstand stellt – auch durch interne Anleitungen und Kontrollen – sicher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten der POLIS in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfahren durchgeführt werden und dass Finanzrisiken entsprechend dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft der POLIS identifiziert, bewertet und gesteuert werden. Sämtliche zu Risikomanagementzwecken eingegangenen derivativen Finanzgeschäfte werden von Mitarbeitern (und dem Finanzvorstand) gesteuert, die über die erforderlichen Fachkenntnisse und Erfahrung verfügen. Derivate werden nur zu Zinssicherungszwecken abgeschlossen. Ein Handel mit Derivaten zu spekulativen Zwecken wird entsprechend der Richtlinien nicht betrieben. Die Richtlinie zur Steuerung der im Folgenden dargestellten Risiken wurde vom Vorstand beschlossen und laufend überprüft.

Zu den Finanzrisiken gehören im Wesentlichen das Zinsrisiko, das Ausfall- und Kreditrisiko und das Liquiditätsrisiko. Das Risikomanagement obliegt dem Vorstand der POLIS. Dieser setzt zur Früherkennung der komplexen Risikosituation ein umfangreiches, softwaregestütztes Planungsmodell ein. Grundsätzlich ist jeder Mitarbeiter verpflichtet alle Risiken nach Bekanntwerden unverzüglich dem Risikomanager und dem Vorstand Meldung zu erstatten. Die gemeldeten Risiken werden in einer Risikomanagementliste erfasst und in der 14-tägigen Geschäftsleitungssitzung oder Vorstandssitzung erörtert und Gegenmaßnahmen diskutiert und beschlossen. Alle Risiken werden soweit erforderlich bilanziell verarbeitet und in jedem Fall im Risikomangementsystem überwacht. Die Auswirkungen der Risiken sowie der Gegenmaßnahmen werden im Buchwerk berücksichtigt und finden damit Eingang in die Berichte an den Aufsichtsrat sowie die Quartals- und Jahresabschlussberichte. Einmal jährlich wird zusätzlich ein Risikoinventar durch den Risikomanager erhoben und ein Risikobericht erstellt, der sowohl in den Risikobericht im Lagebericht aufgenommen und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wird.

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat beraten und überwacht.

a) Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen der Marktpreise schwanken. Das Marktrisiko beinhaltet für die POLIS das Zinsänderungsrisiko sowie das Bewertungsrisiko der Derivate. Dem Marktrisiko ausgesetzte Finanzinstrumente umfassen u. a. verzinsliche Darlehen, Geldanlagen sowie Derivate.

Die POLIS steuert ihr Zinsrisiko - neben der tagesaktuellen Betrachtung der Entwicklungen am Geld- und Kapitalmarkt – durch eine grundsätzliche niedrige Verschuldung von max. 60 % des Verkehrswertes der Anlageimmobilien und einer flexiblen Zinssicherungsstrategie. Bei einem niedrigen Zinsniveau werden dabei 70 % – 90 % der variablen Kreditverbindlichkeiten zinsgesichert (zum Berichtszeitpunkt 85 %). Diese Zinssicherung erfolgt entweder durch Festzinskredite, Zinsswaps oder Zinscaps.

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 2013 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf 118.680 TEUR (i. Vj. 103.737 TEUR). Insgesamt werden 95.400 TEUR (i. Vj. 58.349 TEUR) durch Zinsswaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betrugen 37.017 TEUR (i. Vj. 37.279 TEUR).

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 2013 sind 85 % der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Somit bleiben 15 % (23,3 Mio. EUR) der variablen Darlehen nicht zinsgesichert. Bei einem Anstieg der Zinssätze um 100 BP würde sich der Zinsaufwand um ca. 233 TEUR p. a. erhöhen.

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Ein Anstieg des Zinsniveaus um 30 Basispunkte hätte den Wert der zum 31. Dezember 2013 bestehenden Derivate um etwa 1,67 Mio. EUR (i. Vj. etwa 5 Mio. EUR) erhöht, ein entsprechender Rückgang den Wert entsprechend verringert. Bei Ansatz einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzten 10 % ergibt sich ein Risiko von 167 TEUR.

Im Jahr 2013 hat die POLIS die vorhandenen Zinsswaps weitgehend durch ein Mikro Hedging direkt den entsprechenden variablen Darlehen auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft zu Bewertungseinheiten zugeordnet. Dadurch werden Marktwertveränderungen in Zukunft nur noch in geringem Umfang in der Gewinn- und Verlustrechnung der POLIS, sondern über das sonstige Ergebnis direkt im Eigenkapital verbucht. Um die Voraussetzung für diese direkte Zuordnung (Effektivität) sicherzustellen, wurden die Zinsswaps in Höhe, Laufzeit und Verzinsungszeitpunkt mit den Darlehen synchronisiert. Die Effektivität wird quartalsweise von einem Wirtschaftsprüfungsunternehmen geprüft.

b) Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen eines Finanzinstruments nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Die POLIS ist im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken (u. a. Mietausfallrisiken) sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich aus der Geldanlage, der Kreditgeberfunktion sowie Zinssicherungsgeschäften gegenüber Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

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. Es werden regelmäßig die Mietverträge auf Klumpenrisiken und Bonitätsrisiken geprüft.

Zum 31. Dezember 2013 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 4.249 TEUR (i. Vj. 3.930 TEUR) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von 3.661 TEUR (i. Vj. 3.616 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.

Ausfallrisiko Banken

Das Kontrahentenrisiko von Banken und Finanzinstituten überwachen wir durch regelmäßige Abfrage der Ratings der Institute (Fitch-Rating) sowie weiterer zugänglicher Daten. Außerdem wird bei Geldanlagen die Zugehörigkeit zu Einlagensicherungssystemen mit in die Beurteilung einbezogen. Die POLIS versucht auch Klumpenrisiken in allen Bereichen zu vermeiden und sucht daher z. B. die Kreditverbindlichkeiten auf eine vertretbare Anzahl von Banken und Finanzinstituten zu verteilen. Bei Zinssicherungsinstrumenten ist darauf zu achten, dass diese bei Ausfall der Kontrahenten zum nahezu gleichen Marktwert wieder am Markt eingedeckt werden können.

Die Steuerung dieser Risiken erfolgt durch den Finanzvorstand sowie den zuständigen Mitarbeitern unter Beachtung der dazu erlassenen Richtlinien.

c) Liquiditätsrisiko

Zur frühzeitigen Erkennung der Liquiditätssituation setzt der Vorstand neben der Liquiditätsplanung mit einem mehrjährigen Planungshorizont auch eine mit einem Planungshorizont von 12 Monaten umfassende monatlich rollierende Liquiditätsplanung ein. Zur Überwachung der aktuellen Liquiditätssituation wird ein konzernweites Cash Management eingesetzt. Die Liquiditätssituation wird täglich durch den Finanzvorstand gesteuert und in den Geschäftsleitungs- und Vorstandssitzungen erörtert.

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2013 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus finanziellen Verbindlichkeiten:

Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2013

TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2014	2015	2016	2017	ab 2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.938	9.525	38.956	7.991	3.601	112.865
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.639	2.639	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	658	658	0	0	0	0
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**176.235**	**12.822**	**38.956**	**7.991**	**3.601**	**112.865**
Designierte derivative Finanzinstrumente	8.116	1.416	1.370	1.324	1.277	2.729
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	780	330	330	120	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**8.896**	**1.746**	**1.700**	**1.444**	**1.277**	**2.729**
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	**185.131**	**14.568**	**40.656**	**9.435**	**4.878**	**115.594**
Kreditzusagen	**-6.800**	**-6.800**	**0**	**0**	**0**	**0**
Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen	**178.331**	**7.768**	**40.656**	**9.435**	**4.878**	**115.594**

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

Die Kreditzusagen betreffen ausschließlich noch nicht in Anspruch genommene Kredite, die in 2014 in Anspruch genommen werden können.

Aus Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 330 TEUR (i. Vj. 1.611 TEUR). Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2014 von rd. 6 Mio. EUR stehen Bankguthaben, Kreditlinien sowie der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

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	139	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	765	765	0	0	0	0
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**162.792**	**9.816**	**32.496**	**36.946**	**2.654**	**80.880**
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
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**13.224**	**1.890**	**1.933**	**1.978**	**1.764**	**5.659**
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	**176.016**	**11.706**	**34.429**	**38.924**	**4.418**	**86.539**
Kreditzusagen	**-10.000**	**-10.000**	**0**	**0**	**0**	**0**
Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen	**166.016**	**1.706**	**34.429**	**38.924**	**4.418**	**86.539**

Der Aufwand des Geschäftsjahres aus Operating-Leasingverhältnissen über Fahrzeuge, Büromaschinen, Büromiete beträgt 258 TEUR (i. Vj. 248 TEUR). Die zukünftigen Leasingraten gliedern sich wie folgt:

TEUR	Gesamt	Mindestleasingzahlungen		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
31.12.2013	546	256	290	0
31.12.2012	847	248	599	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. Im Geschäftsjahr 2013 wurden alle Covenants eingehalten.

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 50 % (i. Vj. 48 %).

6.4. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2013 angefallenen Honorare betrugen:

TEUR	2013	2012
Prüfungshonorare	103	115
Summe	**103**	**115**

6.5. Corporate Governance

Am 18. November 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate-Governance-Kodexes abgegeben. Den Empfehlungen wurde seit dem 28. November 2013 und wird zukünftig mit wenigen Ausnahmen, die erläutert und begründet werden, entsprochen. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates ist auf der Internetseite der POLIS unter www.polis.de veröffentlicht.

Berlin, 5. März 2014

POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –

Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstandes

Michael Piontek, Finanzvorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 5. März 2014

POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –

Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstandes

Michael Piontek, Finanzvorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der POLIS Immobilien AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss- bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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 über 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 in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund 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 im 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 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schepers	Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

Finanzkalender

Zwischenbericht 1. Quartal 2014	08. Mai 2014
Hauptversammlung 2014	20. Juni 2014
Halbjahresbericht 2014	07. August 2014
„Initiative Immobilienaktie", Fankfurt a. M.	Oktober 2014
Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2014	06. November 2014

Impressum

Herausgeber
POLIS Immobilien AG
Rankestraße 5–6
10789 Berlin

www.polis.de

Konzeption und Design
impacct communication GmbH
www.impacct.de

Druck
Lange Bartels & Jürgens
Druckereigesellschaft mbH, Hamburg

Fotos
Andi Albert Photography, Würzburg (Immobilienfotos)
Markus Bachmann (Immobilienfotos)
Markus Düdder, Dortmund (Immobilienfotos)
Linus Lintner, Berlin (Immobilien- und Mitarbeiterfotos)
Alexander Sucrow, Düsseldorf (Immobilienfotos)

Weitere Informationen erhalten Sie bei
Investor Relations
Telefon +49 30 225 00 250
Telefax +49 30 225 00 299

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

Finanzkennzahlen POLIS Immobilien AG

Ertragslage in TEUR	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Mieterträge	18.239	16.020	14.886	13.053	13.904	14.993
EBIT	13.054	10.465	12.385	7.410	-1.042	10.421
EBT	9.808	2.574	3.239	1.956	-6.826	1.157
Konzernergebnis	8.139	2.171	2.563	1.547	-6.655	1.144
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.038	6.786	5.857	7.688	9.519	8.862
Funds from Operations (FFO)[1]	5.002	2.567	1.221	1.988	3.726	2.996

Vermögens- und Kapitalstruktur in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Langfristiges Vermögen	318.275	290.690	294.452	307.073	285.529	278.589
Kurzfristiges Vermögen	15.609	19.302	7.614	10.245	8.078	32.808
Eigenkapital	159.523	150.653	149.330	147.989	146.436	153.085
Bilanzsumme	333.884	309.992	302.066	317.318	293.607	311.397
Eigenkapitalquote	48 %	49 %	49 %	47 %	50 %	49 %
Loan to value[2]	50 %	48 %	47 %	51 %	48 %	52 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR)[3]	162.165	151.706	150.109	148.651	146.685	153.459
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000	11.051.000	11.051.000	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR)[3]	14,67	13,73	13,58	13,45	13,27	13,89

Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Höchstkurs 2013 (Xetra)	EUR 11,61
Tiefstkurs 2013 (Xetra)	EUR 9,80
Schlusskurs am 28.12.2013 (Xetra)	EUR 11,00

[1] Funds from Operations = EBIT +/- Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien +/- Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien +/- Finanzergebnis (exklusive Bewertungsergebnis der Finanzderivate) + Beteiligungsergebnis – Gezahlte Steuern
[2] Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Verkehrswert der Immobilien
[3] Net Asset Value (NAV): Eigenkapital zzgl. Latente Steuerverbindlichkeiten abzgl. Latente Steueransprüche

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
info@polis.de