GESCHÄFTSBERICHT 2014

POLIS

ANSICHT AUSSICHT VEITSICH JMSICHT ANSICHT

POLIS

ANSICHT
AUSSICHT
WEITSICHT
UMSICHT
ANSICHT

POLIS

4

GESCHÄFTSBERICHT 2014

Die POLIS AG Kernzahlen auf einen Blick

	2014	2013
Mietertrag	18,4 Mio. EUR	18,2 Mio. EUR
Bilanzsumme	334 Mio. EUR	334 Mio. EUR
Eigenkapital	165 Mio. EUR	160 Mio. EUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	10,3 Mio. EUR	9,8 Mio. EUR
Immobilienbestand (eigene Gewerbeflächen m^2)	137.500 m^2	144.100 m^2
Immobilienbestand (verwaltete Gewerbeflächen m^2)	152.700 m^2	159.300 m^2

Die Verantwortlichen der POLIS AG v.l.n.r.

Dr. Alan Cadmus
Sprecher des Vorstandes

Monika Bender
Leiterin Property Management

Dr. Michael Piontek
Finanzvorstand

Volker Hahn
Prokurist, Leiter An- und Verkauf, Vermietung

Andreas Goldau
Prokurist, Leiter Rechnungswesen

INHALT

DAS INTERVIEW | 6

BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER POLIS AG | 12

DIE POLIS-AKTIE | 15

POLIS – SOLIDER WEITBLICK | 18

PORTFOLIOÜBERSICHT | 26

KONZERNLAGEBERICHT | 36

KONZERNABSCHLUSS | 72

GLOSSAR | 122

IM GESPRÄCH MIT DR. ALAN CADMUS UND DR. MICHAEL PIONTEK...

POLIS Immobilien AG

Dr. Alan Cadmus
Sprecher des Vorstandes

Dr. Michael Piontek
Finanzvorstand

Sehr geehrter Herr Dr. Cadmus, sehr geehrter Herr Dr. Piontek, wie bewerten Sie das Jahresergebnis 2014, haben Sie die gesteckten Ziele erreicht?

AC | Wir freuen uns, dass wir unseren Aktionären über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 berichten können. Wir haben das vergangene Jahr mit einem Konzernergebnis vor Steuern i. H. v. 10,3 Mio. EUR abgeschlossen und gegenüber dem Vorjahresergebnis von 9,8 Mio. EUR eine Steigerung von 5 % erreicht. Wir haben damit operativ unsere Ziele erreicht und durch den stabil hohen Vermietungsstand und außerordentliche Rückführungen von Fremdkapital eine stabile Grundlage für die weitere positive Entwicklung gelegt. Die im letzten Jahr gesteckten Ziele konnten nicht nur erreicht, sondern sogar deutlich übertroffen werden.

Was waren die genauen Gründe für die positive Entwicklung?

AC | Wie bereits in den Vorjahren konnten wir mit einer guten Vermietungsleistung den Vermietungsstand weiter stabilisieren, im letzten Jahr mit einem Zuwachs von 93 % auf 95 %. Das hat sich positiv auf unsere operativen Kennzahlen ausgewirkt. Insgesamt haben wir 6.585 m² neu vermietet und bestehende Mietverträge für 25.079 m² verlängern können. Dies ist vor dem Hintergrund des ohnehin hohen Vermietungsstandes und den damit nur noch wenigen zur Vermietung anstehenden Flächen ein sehr gutes Ergebnis. Als Anbieter von Büroflächen für eine Vielzahl von Mietparteien innerhalb eines Gebäudes („Multi-Tenant-Konzept") sprechen wir wegen der laufenden Fluktuation ab einem Vermietungsstand von 95 % von einer faktischen Vollvermietung. Dabei müssen Sie auch beachten, dass durch den Umbau der Immobilie „Gutleutstraße 26" in Frankfurt rund 2,5 % der Gesamtfläche unseres Portfolios derzeit nicht vermietet werden können. Nach Abschluss der Arbeiten gehen wir von einer Vollvermietung des Gebäudes Anfang 2016 aus. Das wird die Vermietungsquote zusätzlich erhöhen.
Durch das Hedging von Zinssicherungsinstrumenten haben außerdem die aufgrund der gesunkenen Zinssätze niedrigeren Marktwerte der Zinssicherungsinstrumente zu keiner wesentlichen Belastung des Ergebnisses geführt; teilweise wurden sogar positive Bewertungseffekte ausgewiesen.

Was waren wirtschaftlich gesehen die wesentlichen, beeinflussenden Faktoren 2014?

MP | Aufgrund des hohen Vermietungsstands sind die Mieteinnahmen im vergangenen Jahr trotz der Veräußerung mehrerer Objekte um 0,9 % auf 18,4 Mio. EUR gestiegen. Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand ist aufgrund eingegliederter Property-Managementkosten wegen der geringeren Leerstands- und Vermietungskosten auf 1,4 Mio. EUR gestiegen. Insgesamt ist das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung mit einem Rückgang von 1 % auf 14,5 Mio. EUR stabil geblieben. Aufgrund der hohen Investitionen der Vergangenheit und des guten Vermietungserfolges hat die Neubewertung der Anlageimmobilien einen Ergebnisbeitrag von 2,9 Mio. EUR ergeben, der rd. 50 % über dem Vorjahreswert liegt. Positiv wirkte auch ein Ertrag aus einer Gewährleistungszahlung in Höhe von 0,9 Mio. EUR und der Rückgang des sonstigen Aufwands gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,6 Mio. EUR.
Erfreulich ist auch, dass sich die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl »Funds from Operations« deutlich um 34 % auf 6,7 Mio. EUR erhöht hat.
Die größte negative Veränderung gegenüber dem Vorjahr zeigte sich bei den nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten aus den Zinssicherungsinstrumenten aufgrund des gesunkenen Marktzinsniveaus in Höhe von insgesamt rd. 3,7 Mio. EUR, nachdem im Vorjahr wegen gestiegener Zinsen noch ein positives Ergebnis von insgesamt 3,1 Mio. EUR ausgewiesen werden konnte. Nach den Standards für internationale Rechnungslegung (IFRS) teilt sich dieses Ergebnis auf in ein positives Ergebnis aus der Bewertung unserer Finanzierungsinstrumente i. H. v. 1,0 Mio. EUR, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung eingeht, und ein negatives Ergebnis in Höhe von 4,7 Mio., welches außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung direkt mit dem Eigenkapital verrechnet wird.

Aber es gab auch Ergebnisbelastungen im operativen Geschäft?

AC | Bei dem bereits erwähnten Anlageobjekt »Gutleutstraße 26« in Frankfurt am Main ist der Alleinmieter, der das Gebäude über viele Jahre genutzt hatte, Ende 2013 ausgezogen. Da die Immobilie derzeit umgebaut wird, entfallen die Mieteinnahmen während der Bauzeit und es ist nochmals eine negative Marktwertänderung von 0,6 Mio. EUR aufgetreten.

Sie haben in 2014 Immobilien veräußert – aber keine angekauft. Warum?

AC | Wir haben im vergangenen Jahr die Portfoliooptimierung fortgesetzt und unsere beiden Anlageobjekte in Mainz veräußert. Damit konnten wir einen kleineren Standort schließen und wollen uns in der Zukunft weiter auf unsere größeren Standorte konzentrieren. Die beiden verkauften Immobilien ließen im Rahmen unserer Planung keine Wertsteigerungen mehr erwarten. Ferner haben wir das in 2013 verkaufte Anlageobjekt »Immermannstraße 11« in Düsseldorf im ersten Quartal 2014 an den Käufer übergeben.

Der Ankauf von geeigneten Immobilien gestaltet sich im aktuellen Umfeld schwierig, weil die Kaufpreisvorstellungen der Anbieter häufig die für uns, auf Basis unserer Renditeerwartungen, vertretbaren Kaufpreise übersteigen. Wir suchen Immobilien mit baulichem und/oder kaufmännischem Optimierungspotenzial, sind aber zuversichtlich, dass wir trotz des derzeitigen Umfelds geeignete Immobilien finden werden.
Insgesamt bewirtschaften wir derzeit Anlageimmobilien mit einem Gesamtwert von etwa 358 Mio. EUR, davon 313 Mio. EUR auf eigene Rechnung.
Drei Immobilien, an denen wir mit jeweils 15 % beteiligt sind, betreuen wir im Geschäftsbereich »Asset Management für Dritte«.

Düsseldorf | Berliner Allee 42, 44 und 48
Bürohaus

Der Wert der Anlageimmobilien ist trotz einiger Verkäufe gestiegen. Liegt das an den Investitionen?

AC | Aufgrund unserer hohen Investitionen in der Vergangenheit, davon von 4,2 Mio. EUR im vergangenen Jahr, der erfolgreichen Vermietung der modernisierten Flächen und der Verlängerung bestehender Mietverträge zu teilweise verbesserten Konditionen, konnten wir bei den meisten Anlageobjekten ein positives Bewertungsergebnis erzielen und insgesamt ein erfreuliches Ergebnis aus der Neubewertung unserer Anlageimmobilien i. H. v. 2,9 Mio. EUR erreichen.
Unsere größte Einzelinvestition des letzten Jahres war die Modernisierung der „Gutleutstraße 26" in Frankfurt. Die Maßnahme soll im dritten Quartal 2015 abgeschlossen und das Gebäude bis Anfang 2016 vollständig vermietet sein. Neben den Modernisierungsinvestitionen haben wir weitere 2,4 Mio. EUR für die laufende Instandhaltung aufgewendet, um den hohen Qualitätsstandard unserer Anlageobjekte aufrecht zu erhalten.

Was können Sie zur Finanzierungsstruktur der POLIS sagen?

MP | Im Jahr 2014 haben wir sinkende Kreditmargen im Rahmen von Ausschreibungen zu Finanzierungen vorgeprüfter Immobilien im Bereich der Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen wahrgenommen. Leider konnten wir das günstige Zinsniveau mangels tatsächlicher Neuankäufe nur hinsichtlich der Optimierung von Bestandsfinanzierungen nutzen.
Wir haben nicht betriebsnotwendige Liquidität per 30. Juni 2014 für Sondertilgungen und Auflösungen der entsprechenden Zinssicherungen mit einem Volumen von rd. 9 Mio. EUR zur nachhaltigen Senkung des jährlichen Zinsaufwandes eingesetzt. Der gewichtete Durchschnittszinssatz, inkl. der Zinssicherungen, beträgt 3,6 %.

Derzeit weisen unsere Kreditverhältnisse eine Zinssicherungsquote von 88 % bei einer langen Laufzeit von rd. 4,7 Jahren 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 49 % (LTV von 47 %) solide finanziert und hat erhebliche Wachstumsmöglichkeiten aus eigener Kraft. Durch die Realisierung einer mittelfristig angestrebten Fremdfinanzierungsquote von 60 %, die auch über Kapitalmarktfinanzierungen erreicht werden könnte, wäre ein weiteres Investitionsvolumen von bis zu 100 Mio. EUR möglich.
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. Das Rating wurde am 4. Dezember 2014 durch Feri bestätigt und um einen positiven Ausblick ergänzt.

Zahlen Sie für 2014 eine Dividende?

MP | In 2014 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 2,7 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 die Berücksichtigung der Gebäudeabschreibungen. Das positive Ergebnis nach HGB im vergangenen Jahr beruhte zum Teil auf einer Zuschreibung zuvor abgeschriebener Beteiligungsansätze bei mehreren Objektgesellschaften. Da wir im nächsten Jahr aufgrund von erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur weiteren und nachhaltigen Verbesserung der Objektzustände und nicht unerheblichen Investitionen von einem nur leicht positiven Ergebnis nach HGB ausgehen, haben wir von dem Jahresüberschuss einen Teilbetrag i. H. v. 1,35 Mio. EUR in die Gewinnrücklage eingestellt und schlagen vor, den verbleibenden Gewinn von ebenfalls 1,35 Mio. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Was sind die wesentlichen Themen des kommenden Geschäftsjahres?

AC | Wir wollen auf den Erfolgen der letzten Jahre aufbauen und aus eigener Kraft weiter wachsen. Aufgrund unserer soliden finanziellen Situation können wir sich bietende Akquisitionschancen nutzen. Wir gehen in 2015 von einer weiterhin positiven Entwicklung der Konjunktur und damit auch der Büromärkte in Deutschland aus. Insbesondere für den Büromarkt Berlin rechnen wir mit guten Entwicklungsmöglichkeiten, aber auch an anderen Standorten sehen wir potentiell geeignete Investitionsmöglichkeiten.
Im Vordergrund unserer Modernisierungstätigkeit wird die Neupositionierung der Immobilie »Gutleutstraße 26« stehen, die bis zum dritten Quartal 2015 fertig gestellt und zur Vermietung zur Verfügung stehen soll. Daneben möchten wir auch die noch in einem geringen Umfang vorhandenen, 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 14,67 EUR je Aktie um rd. 4 % auf 15,25 EUR je Aktie gestiegen. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung mit einem weiteren Anstieg der operativen Zahlen fortsetzt. Der Aktienkurs ist demgegenüber im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres stabil geblieben und wies am Jahresende
mit 11,03 EUR je Aktie einen Abschlag von 28 % zum NAV aus. Damit war die Kursentwicklung der POLIS-Aktie negativer als der für uns maßgebliche DAXsubsector Real Estate Kursindex mit einer positiven Kursentwicklung von 40 % in 2014.

Düsseldorf | Berliner Allee 48
Bürohaus

Wer sind Ihre Aktionäre?

AC | Soweit bekannt gab es keine Änderungen bei unserer gefestigten Aktionärsstruktur. Details finden Sie dazu in unserem Geschäftsbericht. 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.

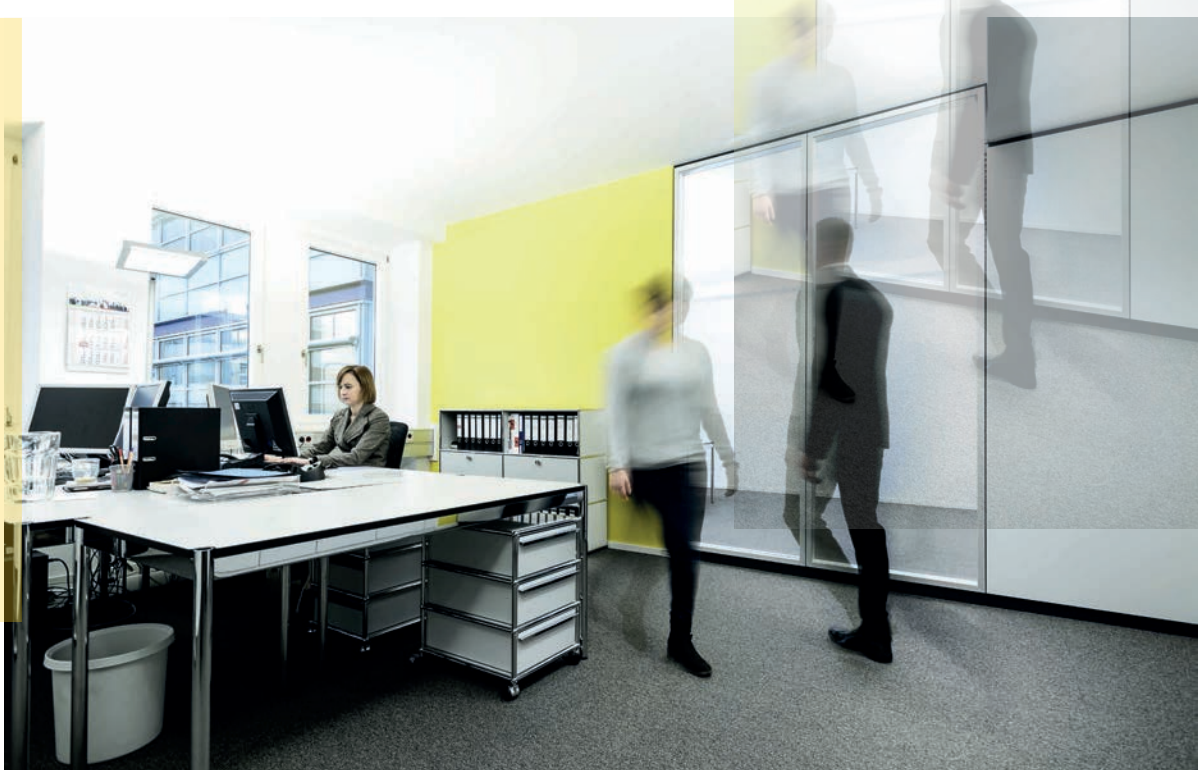
Was macht die POLIS aus? Für was stehen Sie persönlich besonders?

MP | Nachhaltigkeit. Das möchten wir auch mit dem Layout unseres neuen Geschäftsberichts zum Ausdruck bringen. Wir kommunizieren, was wir erreicht haben, was wir aktuell tun und was wir erreichen wollen. Wir wollen hier Maßstäbe setzen, das zeigen alle wirtschaftlichen Daten und Kennzahlen. 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 im Anhang des Geschäftsberichtes und auf der Internetseite der POLIS dargestellt. Wir investieren laufend in neue Technik und Systeme, die die Objektüberwachung zur Sicherstellung und Aufrechterhaltung der sehr guten Objektzustände unterstützen.

AC | Die POLIS besteht nun bereits seit 16 Jahren, hat in dieser Zeit mehrere Konjunkturzyklen dank unserer konservativen Geschäftspolitik und Risikostruktur erfolgreich überstanden und in den letzten Jahren regelmäßig stabile Zuwächse bei dem inneren Wert (NAV) erwirtschaftet. Wir sind zuversichtlich, dass wir auch in Zukunft erfolgreich am Markt agieren werden. Wir sind ein „Prime-Anbieter" von Büroflächen in guten Lagen. Wichtige Bausteine sind 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 2014 danken und sind uns sicher, dass wir diese Zusammenarbeit auch in der Zukunft erfolgreich fortsetzen können.

Wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,



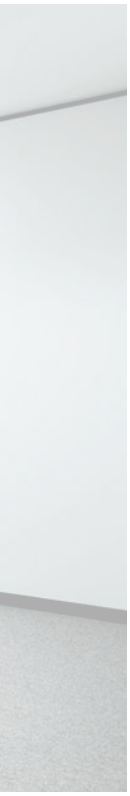
Berlin | Rankestraße 5-6
Büroraum der POLIS

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, sowohl in mündlicher als auch in schriftlicher Form, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand grundsätzliche Fragen der Geschäfts- und Unternehmenspolitik, der Unternehmensstrategie, der finanziellen Entwicklung und der Ertragslage der Gesellschaft sowie Fragen zu Geschäften erörtert, die für die Gesellschaft von Bedeutung sind. Über zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung entschieden.
Der Aufsichtsratsvorsitzende hat mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen alle Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und abgestimmt.

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden vier Aufsichtsratssitzungen, davon eine in Form einer Telefonkonferenz, statt. In den Sitzungen berichtete der Vorstand 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 6. März 2014 wurden Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten in Anwesenheit des Abschlussprüfers eingehend erörtert und gebilligt. Der Einzelabschluss der POLIS Immobilien AG wurde festgestellt. Über die Höhe der variablen Vergütung des Vorstandes für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 wurde bereits im Vorfeld schriftlich ein Beschluss gefasst. Wir haben über mögliche Investitionsprojekte und deren Finanzierung, verschiedene Maßnahmen zur weiteren Kostenoptimierung sowie Kapitalmarktfinanzierungen beraten und beschlossen. Weiterer Gegenstand dieser Sitzung war die Genehmigung der Tagesordnung der Hauptversammlung am 20. Juni 2014.

In der Sitzung vom 19. Juni 2014 haben wir ausführlich über den aktuellen Geschäftsverlauf sowie Möglichkeiten der Fortentwicklung der Anlagestrategien vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfeldes gesprochen. Es wurden mehrere mögliche Ankaufsobjekte diskutiert und die Erfahrungen mit der neuen Software für mobile Endgeräte zur Überwachung und weiteren zeitnahen Optimierung der Objektzustände besprochen.

In einer Telefonkonferenz am 1. Oktober 2014 behandelte der Aufsichtsrat neben dem aktuellen Geschäftsverlauf in erster Linie den Bericht des Vorstandes über die Ergebnisse der internen Revision, Baubudgeteinhaltungen sowie die Ausschreibungsergebnisse zur weiteren Vergabe des Auftrages zur Immobilienbewertung.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 21. November 2014 in Frankfurt standen die Diskussionen über die wirtschaftlichen Daten für das dritte Quartal 2014 und des Forecasts für das Geschäftsjahr 2014 sowie das Budget 2015 und die fortgeschriebene Mittelfristplanung. Die Businessplanung 2015 wurde beschlossen. Außerdem wurden mehrere Ankaufsobjekte besprochen und der aktuelle Stand eines möglichen Desinvestitionsvorganges im Bereich „Asset Management für Dritte" erörtert. Zusätzlich wurde in dieser Sitzung die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG beschlossen.

Ausschüsse

Der Investitionsausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitzender), Schmechel und Stein angehören, bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrates über zustimmungspflichtige Investitionen vor. Der Investitionsausschuss tagte dreimal telefonisch 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 einmal. 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 21. November 2014 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht worden ist, ebenso die Erklärung zur Unternehmensführung mit dem ausführlichen Corporate Governance-Bericht. Den Vergütungsbericht finden Sie im Lagebericht des Geschäftsberichts.

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 Lagebe-

richt der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2014 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2014 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 5. März 2015 in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden. Der Abschlussprüfer ging ferner auf Umfang und Schwerpunkte der Abschlussprüfung ein. Schwerpunkte der Abschlussprüfung waren die Bewertung der Anlageimmobilien, 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 5. März 2015 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 ebenfalls 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. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der POLIS Immobilien AG für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr.

Für den Aufsichtsrat

Carl-Matthias von der Recke
Vorsitzender

Berlin, im März 2015

Hannover | Landschaftstraße 8
Bürohaus

BÖRSENKLIMA 2014 – ENTWICKLUNG DES MARKTES FÜR IMMOBILIENAKTIEN

Wie bereits im Vorjahr haben sich die Aktienmärkte in 2014 erfreulich entwickelt. Der Leitindex für deutsche Aktien »DAX« ist im Verlauf des Geschäftsjahres zwar nur um rd. 2,6 % (i. Vj. 25 %) auf 9.805 Punkte gestiegen, hatte aber vorübergehend die Marke von 10.000 überstiegen. Demgegenüber haben die deutschen Immobilienaktien, gemessen am DAXsubsector Real Estate Kursindex, kräftig zugelegt und sind um rund 40 % gestiegen, nachdem sie im Vorjahr noch um 4 % gefallen waren. Im Vordergrund der deutschen Immobilienaktien standen erneut 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 2014 ist die POLIS-Aktie um 0,3 % auf 11,03 EUR leicht gestiegen und hat damit gegenüber dem DAXsubsector Real Estate Kursindex Boden verloren. An der Börse für Immobilienaktien wird teilweise weiterhin deutlich weniger gezahlt als das Immobilienvermögen abzüglich Schulden Wert ist. Die Abschläge haben sich jedoch weiter verringert. Inzwischen werden eine Reihe von Immobilienaktien auch oberhalb des Nettosubstanzwertes (NAV) gehandelt, insbesondere die großen Wohnimmobilienaktien. Mit dem Jahresschlusskurs von 11,03 EUR hatte die POLIS-Aktie einen Abschlag von rd. 28 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von 15,25 EUR zu verzeichnen. Die teilweise immer noch hohen Abschläge deutscher Immobilien-AGs gegenüber ihrer Nettosubstanzwerte, 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 finanzierungs- und 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. Der durchschnittliche Tagesumsatz der POLIS-Aktie an der Frankfurter Börse (XETRA) im Jahr 2014 belief sich auf 484 Stück oder 5.637 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 2014 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**
Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse	4,9

* Unternehmensgruppe Mann, Karlsruhe

Investor Relations

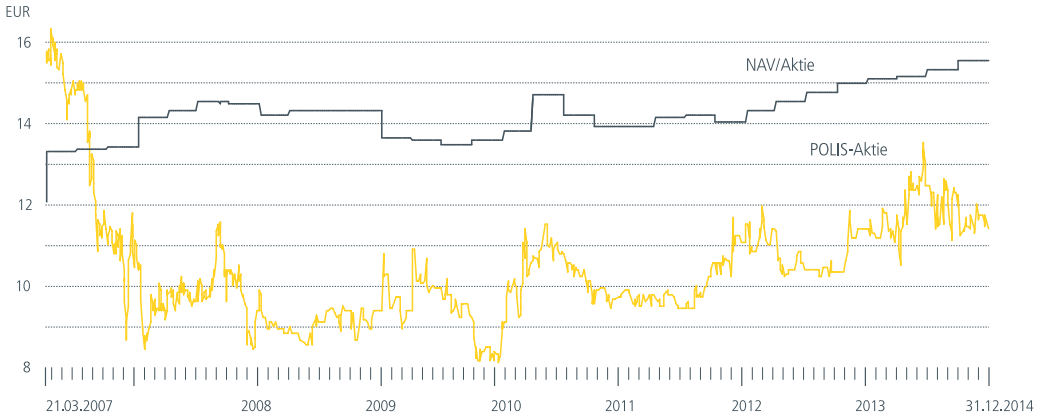
Kapitalmarktteilnehmer erwarten eine transparente Darstellung des Geschehens im Unternehmen. Durch einen offenen und kontinuierlichen Informationsaustausch mit dem Kapitalmarkt ist POLIS bestrebt, eine vertrauensvolle Beziehung zu den Teilnehmern am Kapitalmarkt aufzubauen und eine realistische

AKTIENDATEN 2014	
ISIN	DE0006913304
Wertpapierkennnummer (WKN)	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GR
Jahresschlusskurs 12/2014 (Xetra)	11,03 EUR
Aktienanzahl	11,05 Mio.
Marktkapitalisierung	121,84 Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	ODDO Seydler Bank AG
Research Abdeckung (Coverage)	ODDO Seydler Bank AG
52-Wochen-Hoch	13,21 EUR
52-Wochen-Tief	10,10 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	5.637 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	484 Stück
Ergebnis je Aktie	0,79 EUR
NAV je Aktie	15,25 EUR
Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse	4,9 %
Hauptversammlung	19.06.2015

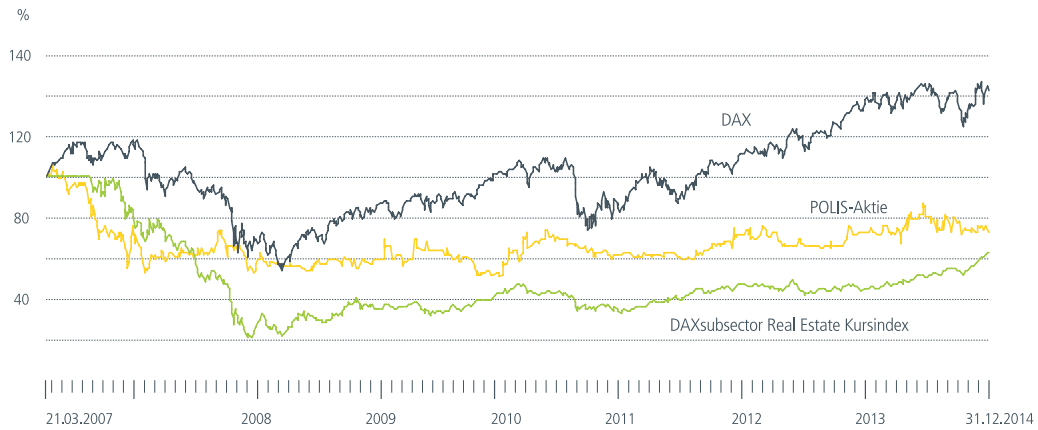
Einschätzung des Unternehmenswertes zu ermöglichen. Hauptadressaten unserer Investor-Relations-Arbeit sind Finanzanalysten, institutionelle und private Investoren sowie Finanzjournalisten. Wir kommunizieren nicht nur anlässlich der Hauptversammlung, sondern regelmäßig im Direktgespräch, aber auch durch umfangreiche Finanzinformationen in Form von Jahres- 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.

Der Vorstand der POLIS Immobilien AG hat am 05. März 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, bei der Frankfurter Wertpapierbörse zeitnah einen Antrag auf Widerruf der Zulassung der Aktien der POLIS Immobilien AG zum Handel im regulierten Markt (Delisting) zu stellen. Es ist davon auszugehen, dass das Delisting sechs Monate nach Veröffentlichung der positiven Entscheidung der Frankfurter Wertpapierböse wirksam wird. Hintergrund der Entscheidung ist, dass der wirtschaftliche Nutzen der Börsennotierung der POLIS Immobilien AG den damit verbundenen Aufwand nicht mehr rechtfertigt und rd. 95 Prozent der POLIS-Aktien seit geraumer Zeit von drei Aktionärsgruppen gehalten werden. Es bestehen auch keine Pläne, in absehbarer Zeit Kapitalerhöhungen über die Börse durchzuführen. Der Vorstand wird prüfen, ob nach der Beendigung der Börsenzulassung im regulierten Markt eine weitere Einbeziehung der Aktien der POLIS Immobilien AG in den Handel im Freiverkehr an einem oder mehreren deutschen Börsenplätzen sinnvoll ist.

Entwicklung der POLIS-Aktie seit IPO



Entwicklung der POLIS-Aktie im Vergleich zu Indizes



SOLIDER WEITBLICK

Für die POLIS war 2014 ein gutes Jahr. Der Trend, dass niedrige Zinssätze und günstige Finanzierungen die Kaufpreise in den guten Lagen vielerorts stark ansteigen ließen, setzte sich auch in 2014 fort. Somit erfuhren viele Bestandsobjekte der POLIS eine deutliche Wertsteigerung. Demgegenüber stellte sich die Investmentsituation als deutlich schwieriger dar. Immobilien mit guten Renditemöglichkeiten waren aufgrund der steigenden Kaufpreise am Markt immer schwieriger zu lokalisieren. An vielen Orten waren gar keine oder nur noch sehr teure Objekte zu finden, welche nicht den Investmentkriterien, insbesondere den Lageanforderungen der POLIS, entsprachen. Insgesamt zeigte sich die POLIS aber mit dem äußeren Umfeld sehr zufrieden und konnte in fast allen Belangen zulegen: so konnte sie das Konzernergebnis vor Steuern im vergangenen Jahr um 6 Prozent auf rund 10,3 Millionen Euro steigern. Im Vergleich zum Vorjahr erwirtschaftete POLIS mit 10,8 Mio. Euro fast 20 Prozent mehr Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und erzielte eine 34-prozentige Steigerung des FFO auf rund 6,7 Mio. Euro. Mit 2 Prozent Steigerung der Vermietung konnte die POLIS letztendlich eine faktische Vollvermietung von über 95 Prozent vermelden.

Im Bestand der POLIS befinden sich 23 Immobilien mit einem Gesamtwert von 313 Mio. Euro. Demgegenüber stehen Kreditverbindlichkeiten von 147,9 Mio. Euro. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 49 Prozent. Solide Zahlen, denen ein solides Handwerk zugrunde liegt.

Verkäufe und Vermietungen

Die POLIS ist aktiver Bestandshalter mit klar definierter Strategie, langjähriger Erfahrung und soliden Finanzverhältnissen. Die Basis der Ertragskraft ist ein Portfolio an Qualitätsimmobilien mit sicherem Cashflow. Die hohe Anlagesicherheit dieser Core-Objekte beruht auf ihren guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten, der Einhaltung hoher technischer Standards und einer starken Diversifizierung in der Mieterstruktur. Es wurden zwei Objekte aus dem Bestand der POLIS in Mainz 2014 veräußert, um sich auf größere Standorte mit mehr Entwicklungspotenzial zu konzentrieren. Trotz des Verkaufs der zwei Gebäude blieb das Gesamtanlagevolumen nahezu gleich groß, weil sich für die restlichen Objekte im Bestand eine deutliche Wertsteigerung durch den gestiegenen Marktwert und getätigte Investitionen bemerkbar machte.

Die langjährige Investmentstrategie der POLIS, wenige 100 Meter von der 1a-Lage entfernt zu kaufen, macht sich im derzeitigen Marktumfeld bezahlt. Die sehr guten Lagen haben sich in vielen der investierten Standorte räumlich ausgedehnt, wovon in erster Linie die Objekte in unmittelbarer Nähe profitieren und oft zuerst eine Wertsteigerung im Vergleich zu den 1a-Lagen verbuchen können. Wertsteigerungen wurden aber auch durch höhere Mieteinnahmen und effizientere Raumnutzung erzielt. Etliche neue Mietverträge wurden 2014 abgeschlossen und viele auslaufende Mietverträge konnten ebenfalls langfristig verlängert werden.

Gut gelegene Immobilien und zufriedene Mieter: Zwei wichtige Bausteine des Erfolgs der POLIS.

Dresden | Palaisplatz 3

Agieren mit Nachhaltigkeit

Auf der EXPO REAL wurde der POLIS in München ein Zertifikat in Silber der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) verliehen. Ausgezeichnet wurde das Unternehmen für die Modernisierung eines Gebäudekomplexes im Stuttgarter Hospitalviertel. Mit dem Zertifikat werden von der DGNB beispielhafte Projekte für Nachhaltigkeit am Bau ausgezeichnet. Nachhaltigkeit endet für die POLIS aber nicht bei klimabewussten, energetisch neutralen Sanierungen oder Renovierungen.

Nachhaltig agieren bedeutet auch seriös und werthaltig zu investieren, den Bestand kontinuierlich zu erhalten und auf langfristige Strategien zu setzen. Nachhaltig agieren beinhaltet für die POLIS auch das langfristige Binden und Fördern von Mitarbeitern. Zum einen als ein von der Industrie- und Handelskammer Berlin anerkannter Ausbildungsbetrieb für die berufliche Qualifizierung von Immobilienkaufleuten. Es wird ein an dem Ausbildungsrahmen der IHK angelegtes Ausbildungsprogramm in einem attraktiven Arbeitsumfeld angeboten. Zum anderen bietet die POLIS eine Ausbildung im dualen Studiengang im Bereich Betriebswirtschaft, Fachrichtung Immobilien, an der Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin, an. Somit können interessierte Abiturienten ein an der Studiengangbeschreibung der Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin, angelegtes Ausbildungsprogramm mit dem Ziel des Bachelors of Arts (B. A.) erreichen und parallel dazu ihre Kenntnisse im Arbeitsumfeld vertiefen. Auch diverse Gesundheitsprogramme für die Mitarbeiter fördern das Arbeitsklima und tragen zu einem motivierten, leistungsfähigen Team bei.

Das in vielen Jahren aufgebaute Know-how aus dem Management versetzt die POLIS in die Lage, mit Erfolg Modernisierungsprojekte durchzuführen. Nachhaltiges Agieren in allen Bereichen – ein weiterer Baustein des Erfolgs.

Gute Kooperationen

Fast ausschließlich arbeitet die POLIS mit mittelständischen Unternehmen aus der jeweiligen Region zusammen. Statt auf große Konzerne setzt man hier auf den flexiblen Mittelstand, der individuelle Lösungen schnell und kundenfreundlich umsetzen kann. Diverse Baufirmen, Facilitydienstleister, IT-Dienstleister und andere finden so mit der POLIS einen starken Partner und diese wiederum lokal agierende und lokal etablierte Unternehmen.

Diverse Banken von unterschiedlicher Größe wissen um die POLIS als zuverlässigen Partner und suchen das Finanzierungsgeschäft. Hier kommt es zu einem strengen Auswahlprozess seitens des POLIS-Managements, um die beste Finanzierung für das entsprechende Objekt zu finden. Für beide Seiten ein lohnendes Geschäft: Eine günstige Finanzierung sorgt für gute Renditen und Banken haben Gelegenheit, sicher zu investieren.

Seit 2011 bietet die POLIS ihr Know-how auch im Rahmen eines neuen Geschäftsbereichs »Asset Management für Dritte« als Dienstleistung mit eigener Beteiligung an den Anlageobjekten an. So können mit der Kooperation die Anlagevolumina weiter gesteigert werden. Außerdem erhöht sich die Rendite für das eingesetzte Kapital erheblich, da noch die Asset-Management-Vergütungen vereinnahmt werden können.

Alles in allem spiegelt sich die fokussierte Strategie und solide Arbeit auch in Ratings wieder. Die gute Bonität wurde auch durch das Unternehmens-Rating der Feri EuroRating Services AG bestätigt. Hierbei wurde ein Rating von »A-« erteilt und im Dezember 2014 mit einem »positiven Ausblick« ergänzt. 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. Starke Partner und gute Kooperationen runden den Erfolg der POLIS ab.

AUF EINEN BLICK

	2014	+ %	2013	2012
Funds From Operations	6.713	**34 %**	5.002	2.567
Cashflow	10.837	**20 %**	9.038	6.786
Vermietungsquote	95 %	**2 %**	93 %	87 %
Net Asset Value	168.573	**4 %**	162.165	151.106

AUSBLICK: POSITIV

Grundsätzlich ist der Ausblick der POLIS für 2015 und 2016 erfolgsversprechend. Es wird von einer auch weiterhin positiven Entwicklung der Konjunktur in Deutschland und der Büromärkte in deutschen Großstädten, vor allem in Berlin, ausgegangen. Als Prime-Anbieter von Büroflächen in guten Lagen wird die POLIS auch in der Zukunft davon profitieren. Der Käufermarkt hingegen wird auch in 2015 noch schwierig sein. Das langfristige Zinsniveau könnte sich in den nächsten Jahren wieder etwas nach oben entwickeln – die EZB hat hier nur wenig Möglichkeiten entgegenzuwirken – wann und in welcher Stärke dies jedoch eintreffen wird, ist noch nicht abzusehen.

Im kurzfristigen Bereich wird das Zinsniveau aber weiter niedrig bleiben. Dieses niedrige Zinsniveau ist gepaart mit dem Anlagedruck von Investoren, mit dessen Abnahme in der nächsten Zeit nicht zu rechnen ist. Für den Bestand der POLIS bietet dies eine sehr gute Ausgangslage. Die Mietentwicklung wird aufgrund der guten Lagen der POLIS-Objekte weiter gesteigert werden können und die Objekte der POLIS werden an Wert gewinnen.

Steigerung des Mietertrages

Da die Objekte der POLIS bereits sehr gut vermietet sind, kann durch die Neuvermietung nur ein geringer Beitrag zur Steigerung des Mietertrages geleistet werden. Allerdings kann an zwei anderen Stellen ein Wachstum des Mietertrages erreicht werden. Ein hohes Potenzial bieten hier Prolongationen, d.h. die Ist-Miete (aktuelle Vertragsmiete) wird nach Ablauf der Mietzeit an die Potenzialmiete (am Markt zu erzielender Mietzins, bezogen auf die Lage) angepasst. Die POLIS hält fast ausschließlich Multi-Tenant-Objeke im Bestand, welche typischerweise relativ kurze Mietlaufzeiten von durchschnittlich 3,9 Jahren aufweisen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind diese kürzeren Laufzeiten eindeutig von Vorteil. Wenn alle Flächen innerhalb dieser Zeit neu zum Marktzins vermietet werden könnten, würde eine weitaus höhere Rendite erzielt werden können. Allerdings sind an einige dieser alten Verträge Optionen gebunden, die dem Mieter einen bereits vereinbarten Mietzins bei rechtzeitiger Vertragsverlängerung garantieren. Ein weiteres Potential zur Steigerung der Mieterträge liegt, wie auch im Vorjahr, in der generellen Mietanpassung aufgrund der Aufwertung der Lage, die wiederum die Potenzialmiete steigert. Hier wird es sicherlich auch zu Anpassungen aufgrund verbesserter Lagebewertungen des Bestands der POLIS kommen.

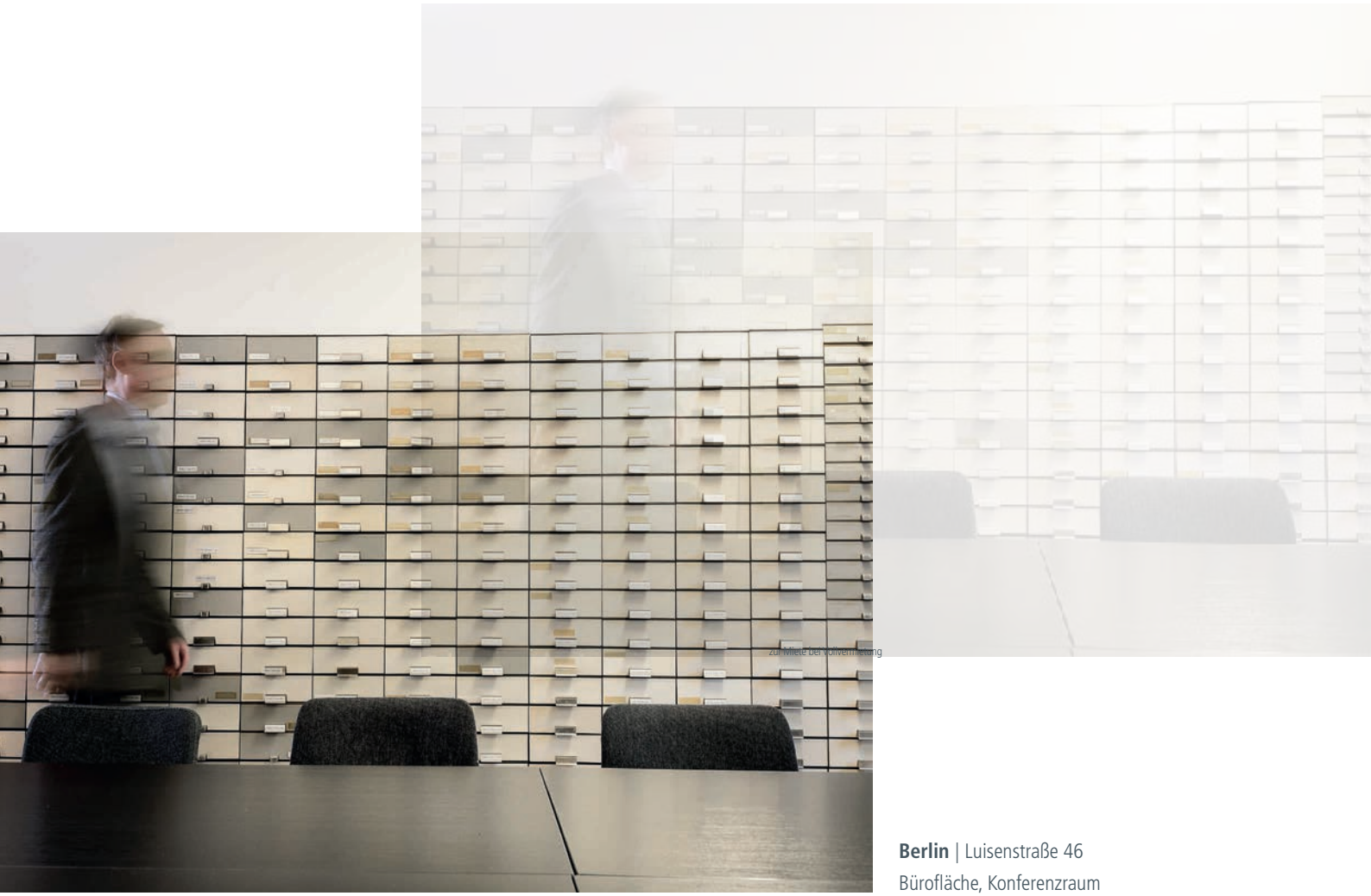
Breit aufgestellt

Dank der sehr konservativen Geschäftspolitik und Risikostruktur der POLIS konnten auch bewegte Zeiten stets erfolgreich gemeistert werden. In den letzten Jahren fand zudem ein regelmäßiges und stabiles Wachstum statt. Das erklärte Ziel der POLIS ist es, auch in der Zukunft in allen Geschäftsbereichen weiter zu wachsen. Die Bandbreite der unternehmenseigenen Strategie ist weit. Kaufen, Halten, Verkaufen, Verwalten, Sanieren sowie Umbauen oder w. m. Erweitern bzw. Aufstocken – all dies ist denkbar und möglich. Im Ankaufs-Anforderungsprofil der POLIS liegt daher weniger die voll vermietete Immobilie, sondern auch die mit Entwicklungspotenzial.

Da im aktuellen Marktumfeld die Renditeerwartungen durch die zu hohen Kaufpreisvorstellungen der Anbieter nicht erzielt werden können, ist in jedem Einzelfall die Lageanforderung zu überprüfen, um geeignete Immobilien zu identifizieren. Das bedeutet aber nicht, dass die POLIS von der generellen Lageanforderung abweichen wird.

So ist die POLIS auch zukünftig gut aufgestellt und offen für neues Wachstum.

Berlin | Potsdamer Straße 58



Berlin | Luisenstraße 46
Bürofläche, Konferenzraum

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die POLIS 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.

Moderate Buy-and-Sell-Strategie

POLIS

UNSERE IMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

DÜSSELDORF
4 Objekte
30.780 TEUR
13.550 m²

KÖLN
6 Objekte
80.640 TEUR
33.200 m²

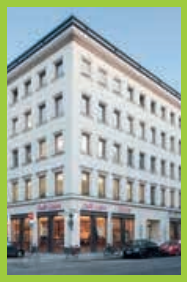
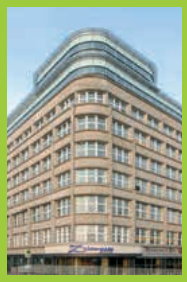
FRANKFURT A. M.
1 Objekt
8.460 TEUR
3.600 m²

STUTTGART
3 Objekte
61.360 TEUR
23.700 m²

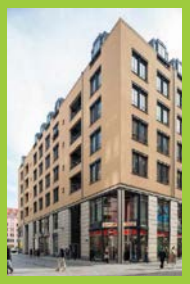
MÜNCHEN
1 Objekt
9.990 TEUR
3.400 m²

HANNOVER
2 Objekte
8.600 TEUR
6.200 m²

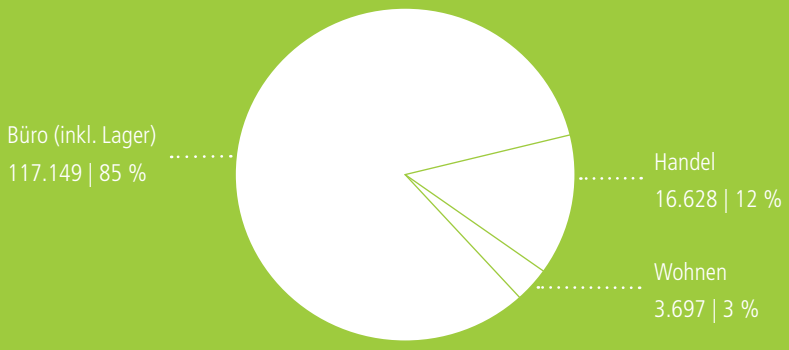
BERLIN
3 Objekte
58.690 TEUR
20.600 m²

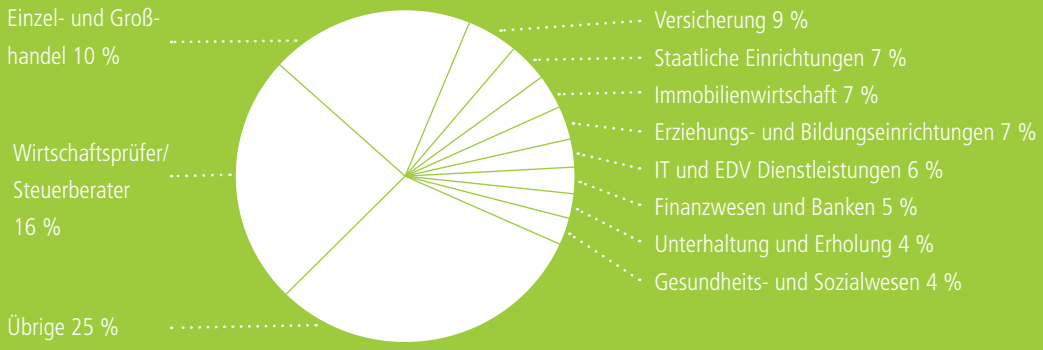
DRESDEN
3 Objekte
54.570 TEUR
33.200 m²

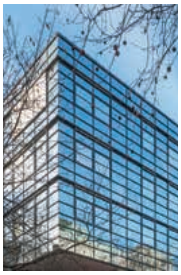
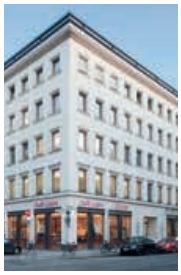
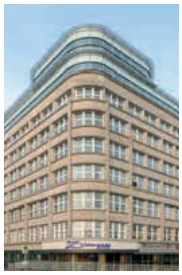


Portfolio nach Nutzungsart | Basis: m² | 137.500 m²



Verteilung Mieteinnahmen nach Branchen | in %



		BERLIN	BERLIN	BERLIN
		Rankestr. 21/ Lietzenburger Str. 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	58	53	55
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	2002	2004
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	30.730	12.240	15.720
Datum letzte externe Bewertung		31.12.2014	30.06.2014	30.06.2014
Diskontierungszinssatz[1]		6,7%	6,5%	6,8%
Vermietbare Fläche (gerundet)[2]	m²	11.950	3.150	5.500
Büro	m²	10.269	2.622	4.110
Handel	m²	1.089	440	1.072
Wohnen	m²	0	0	0
Archiv	m²	588	71	323
Stellplätze	Anzahl	132	22	20
Ø Restlaufzeit der Mietverträge - 2014[3]	Jahre	7,2	2,6	2,3
Vermietungsgrad nach Fläche 2014[4]		96%	100%	100%
Vermietungsgrad nach Fläche 2013[4]		96%	100%	99%
Vermietungsgrad nach Umsatz 2014 - zur Miete bei Vollvermietung[5]		96%	99%	100%
Vermietungsgrad nach Umsatz 2014 - zur Potenzialmiete[5]		89%	97%	94%
Miete 2014[6]	TEUR	1.769	679	887
Annualisierte Ist-Miete 2014[5]	TEUR	1.770	705	952
Miete bei Vollvermietung 2014[7]	TEUR	1.851	709	955
Annualisierte Potenzialmiete (FERI) 2014[8]	TEUR	1.993	724	1.015
Rendite auf Potenzialmiete 2014[9]		6,5%	5,9%	6,5%
FERI-Rating[10]		B+	B+	A-

Erläuterungen:

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

2 Kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von der Summe der Einzelwerte abweichen

3 Gewichtet nach Mietertrag

4 Jeweils ermittelt als Relation der vermieteten Fläche zur Gesamtfläche

5 Grundlage ist die vertraglich vereinbarte Grundmiete

6 Gemäß geprüftem Konzernabschluss im angegebenen Jahr nach IFRS - ohne zwischenzeitlich abgegangene Objekte

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 31.12.2014

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 Vermietung von Sonderflächen

13 Gewichteter Durchschnitt

14 Minderheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften

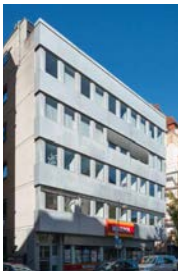
DRESDEN	DRESDEN	DRESDEN	DÜSSELDORF	DÜSSELDORF	DÜSSELDORF
Altmarkt 10/ Kramergasse 2/4	Könneritzstraße 29,31,33	Palaisplatz 3/3a	Berliner Allee 42	Berliner Allee 44	Berliner Allee 48
01.11./01.01.2011	01.01.2011	01.01.2011	01.11.2007	01.08.2000	01.10.2006
2000	1998	1840	1960	1957	1956
52	48	47	41	53	48
-	-	1997	-	2001	-
37.770	11.130	5.670	6.960	8.630	5.280
31.12.2014	31.03.2014	31.03.2014	30.06.2014	30.06.2014	30.06.2014
6,7%	6,9%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
18.950	10.400	3.900	3.500	3.750	2.650
11.485	9.090	3.689	2.170	3.184	1.858
5.273	1.030	0	812	241	336
1.313	0	0	229	23	214
863	278	196	269	298	242
201	90	0	17	17	0
2,5	3,8	4,8	2,4	2,9	1,1
99%	100%	99%	97%	99%	84%
96%	97%	73%	86%	47%	94%
100%	100%	99%	98%	99%	84%
98%	97%	96%	82%	89%	82%
2.489	877	234	392	435	328
2.600	905	425	414	532	327
2.610	908	427	421	537	390
2.656	935	441	503	600	398
7,0%	8,4%	7,8%	7,2%	7,0%	7,5%
B+	A	B+	B+	B+	B+

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	FRANKFURT A. M.	HANNOVER	HANNOVER
		Steinstraße 27	Gutleutstraße 26	Landschaftstraße 2	Landschaftstraße 8
Besitzübergang		01.09.2000	30.06.2001	31.12.2006	31.12.2006
Baujahr		1960	1970	1983	1885
Restnutzungsdauer	Jahre	45	55	46	56
Letzte Sanierung/Modernisierung		1998	1996	-	2006
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	9.910	8.460	4.560	4.040
Datum letzte externe Bewertung		30.06.2014	31.12.2014	31.03.2014	31.03.2014
Diskontierungszinssatz[1]		6,5%	6,7%	6,9%	6,7%
Vermietbare Fläche (gerundet)[2]	m²	3.700	3.600	3.600	2.600
Büro	m²	3.455	3.501	3.582	2.166
Handel	m²	0	0	0	0
Wohnen	m²	0	0	0	0
Archiv	m²	222	78	13	437
Stellplätze	Anzahl	20	29	12	0
Ø Restlaufzeit der Mietverträge - 2014[3]	Jahre	4,4	0,0	2,8	2,0
Vermietungsgrad nach Fläche 2014[4]		100%	0%	100%	100%
Vermietungsgrad nach Fläche 2013[4]		99%	100%	100%	100%
Vermietungsgrad nach Umsatz 2014 - zur Miete bei Vollvermietung[5]		100%	0%	99%	100%
Vermietungsgrad nach Umsatz 2014 - zur Potenzialmiete[5]		96%	0%	98%	88%
Miete 2014[6]	TEUR	597	0	410	291
Annualisierte Ist-Miete 2014[5]	TEUR	613	0	463	291
Miete bei Vollvermietung 2014[7]	TEUR	613	759	466	291
Annualisierte Potenzialmiete (FERI) 2014[8]	TEUR	638	759	473	330
Rendite auf Potenzialmiete 2014[9]		6,4%	9,0%	10,4%	8,2%
FERI-Rating[10]		B+	B	B+	B+

KÖLN	KÖLN	KÖLN	KÖLN	KÖLN	KÖLN
Ebertplatz 1	Gustav-Heine-mann-Ufer 54	Hansaring 20	Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83
15.06.2007	01.10.2007	01.11.2007	01.04.2007	31.12.2007	01.05.2008
1960	1989	1975	1953	1957	1962
45	49	47	58	45	45
2002	-	2006	2010	2005	2008
9.300	18.240	4.890	22.670	8.960	16.580
31.03.2014	31.03.2014	31.12.2014	31.03.2014	31.03.2014	31.12.2014
6,6%	6,6%	6,9%	6,3%	6,8%	6,8%
4.150	7.600	2.250	6.000	3.900	9.400
3.218	7.009	2.093	5.582	3.187	7.237
199	0	0	0	544	1.302
0	0	0	0	0	0
719	568	146	429	177	829
0	199	10	53	9	94
5,9	4,2	5,1	2,8	3,9	5,0
98%	98%	72%	96%	100%	98%
98%	98%	57%	96%	100%	97%
99%	98%	73%	99%	100%	99%
100%	94%	76%	97%	95%	83%
587	1.219	158	1.117	583	994
609	1.203	261	1.219	590	1.007
613	1.225	356	1.233	590	1.016
555	1.281	344	1.255	622	1.219
6,0%	7,0%	7,0%	5,5%	6,9%	7,4%
B+	B+	B	A-	B	B



		MÜNCHEN	STUTTGART	STUTTGART	STUTTGART
		Lessingstraße 14	Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Quartier Büchsenstraße	Tübinger Straße 31/33
Besitzübergang		15.12.2007	01.11.2007	30.06.2007	31.12.2006
Baujahr		1967	1973	1907-1970	1949
Restnutzungsdauer	Jahre	47	41	44-60	47
Letzte Sanierung/Modernisierung		2010	2004	2010	2000
Verkehrswert (beizulegender Zeitwert)	TEUR	9.990	3.820	46.540	11.000
Datum letzte externe Bewertung		30.06.2014	30.09.2014	30.09.2014	30.09.2014
Diskontierungszinssatz[1]		6,7%	6,8%	6,5%	6,6%
Vermietbare Fläche (gerundet)[2]	m²	3.400	2.550	16.600	4.600
Büro	m²	2.613	1.153	11.744	2.740
Handel	m²	438	920	1.653	1.278
Wohnen	m²	0	359	1.339	220
Archiv	m²	339	132	1.840	334
Stellplätze	Anzahl	38	36	130	13
Ø Restlaufzeit der Mietverträge - 2014[3]	Jahre	2,1	2,4	3,7	7,8
Vermietungsgrad nach Fläche 2014[4]		100%	93%	95%	94%
Vermietungsgrad nach Fläche 2013[4]		100%	86%	90%	93%
Vermietungsgrad nach Umsatz 2014 - zur Miete bei Vollvermietung[5]		98%	92%	96%	97%
Vermietungsgrad nach Umsatz 2014 - zur Potenzialmiete[5]		88%	81%	89%	85%
Miete 2014[6]	TEUR	604	266	2.599	633
Annualisierte Ist-Miete 2014[5]	TEUR	631	283	2.661	625
Miete bei Vollvermietung 2014[7]	TEUR	645	306	2.767	646
Annualisierte Potenzialmiete (FERI) 2014[8]	TEUR	717	350	2.981	735
Rendite auf Potenzialmiete 2014[9]		7,2%	9,2%	6,4%	6,7%
FERI-Rating[10]		B+	B+	B+	B+

PORTFOLIO	SONSTIGE IMMOBILIENBETEILIGUNGEN [14]	SUMME DES IMMOBILIENVERMÖGENS
51[13]		
313.090	4.594	317.684
6,6%		
137.500		
107.758		
16.628		
3.697		
9.391		
1.142		
3,9[13]		
95%[13]		
93%[13]		
94%		
89%		
18.148		
19.085		
20.333		
21.526		
6,9%		
B+		

DER KONZERNLAGEBERICHT DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 38

UNTERNEHMENSSTEUERUNG, ZIELE UND STRATEGIE 39

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 43

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF 45

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE 50

NACHTRAGSBERICHT 57

RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM 58

DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER EINZELRISIKEN 60

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER GESAMTWIRTSCHAFT UND DER MÄRKTE FÜR BÜROIMMOBILIEN 63

WESENTLICHE CHANCEN FÜR DEN POLIS-KONZERN 63

PROGNOSE FÜR 2015 63

ABHÄNGIGKEITSBERICHT 65

ANGABEN ZUR ÜBERNAHMESITUATION GEMÄSS § 315 ABS. 4 HGB 66

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER 70

Köln | Hansaring 20

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

Die POLIS Immobilien AG, 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 und technischer Hinsicht und übernimmt alle wesentlichen operativen Aufgaben wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung, Vermietung und Verwaltung.

Konzernstruktur und Leitung

Die POLIS Immobilien AG (POLIS) fungiert als operative Holding und wird durch zwei Vorstände geführt. Der Sprecher des Vorstandes verantwortet die Bereiche Portfolio- und Asset-Management, Property-Management, Personal 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 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 Immobilien AG erstmalig von der Feri EuroRating Services AG die Ratingnote »A-« im Rahmen eines umfassenden Unternehmensratings zuerkannt. Das Rating wurde am 03.12.2014 durch die Feri EuroRating Services AG bestätigt und um einen postiven Ausblick ergänzt. 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 2014

2014 konnte die Vermietungsquote weiter erhöht werden (von 93 % auf 95 %). Damit erreichen wir die faktische Vollvermietung. Zusätzlich wurde weiterhin erheblich in den vorhandenen Immobilienbestand investiert. Durch den Verkauf von zwei kleineren Immobilien in Mainz wurde das Immobilienportfolio weiter optimiert und ein kleinerer Standort geschlossen. Wesentliche Änderungen von Strategie oder Unternehmensstruktur wurden nicht vorgenommen.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG, ZIELE UND STRATEGIE

Unternehmensinternes Steuerungssystem

Steuerungssystem

Wir steuern die POLIS nach wertorientierten Ansätzen, um den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern und für die Aktionäre der Gesellschaft eine Rendite zu erwirtschaften, die dem Risikoprofil der Gesellschaft entspricht. Das Steuerungssystem stellt einen integrierten Prozess zwischen Asset- und Portfoliomanagement einerseits und dem Bereich Finanzen und Controlling andererseits dar. In regelmäßigen Abständen stellt das Management die prognostizierten Wertansätze im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleiches den tatsächlich erzielten Ergebnissen gegenüber. Abweichungen führen zur Erarbeitung von Handlungsalternativen, die im Rahmen des Vermietungsgeschäftes oder der Portfoliooptimierung umgesetzt werden.

Wesentliche Steuerungskennzahlen

Die wesentlichen Steuerungskennzahlen der POLIS Immobilien AG sind die Mieteinnahmen, die „Funds from Operations" (FFO), das Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT), der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, die Eigenkapitalquote, der Faktor „Loan-to-Value" und der Net Asset Value (NAV).
Bei Investitionen ermitteln wir den internen Zinsfuß (IRR) und vergleichen diesen mit einem dem Risiko entsprechenden Mindestzins.

Ziel des Unternehmens

Ziel von der 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.
Die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profils 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. Dies bestätigt unser Selbstverständnis, detailliert über unser Immobilienportfolio zu informieren. Wesentliche Einzelangaben zu jedem Gebäude und dessen Bewertung werden, quartalsweise aktualisiert, im Internet (www.polis.de) und in der Portfolioübersicht im Geschäftsbericht dargestellt. Seit 2013 werden auch Sensitivitätsbetrachtungen dargestellt, die den Leser in die Lage versetzen, die Wertveränderungen der Anlageimmobilien bei Veränderungen des nachhaltigen Rohertrages, des Mietwachstums, des Mietertrages sowie des Diksontierungszinssatzes nachzuvollziehen. Zudem veröffentlichen wir einen umfassenden und quantifizierten Risikobericht.

Hannover | Landschaftstraße 2

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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 großen Mietausfällen sowie, beispielweise aufgrund des Auslaufens einzelner Mietverträge, die Abhängigkeit von der Entwicklung bestimmter Branchen erheblich verringert. Nur eine Immobilie wies in 2014 eine Single-Tenant-Struktur auf.

- **Fungible Objektgrößen:** Wir investieren in Immobilien mit Marktwerten zwischen 5 Mio. EUR 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 Bedürfnissen der Mieter gehören zu den Grundprinzipien unserer Tätigkeit.

- **Kapitalmarktorientierung:** Die 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.

Berlin | Potsdamer Straße 58
Blick von der Terrasse

- **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 rd. 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 einem professionellem Asset Management und die POLIS verbessert das Ergebnis durch zusätzliche Dienstleistungserträge. Ein weiterer Ausbau dieses Geschäftsbereiches wird von der Umsetzung der aktuell verschärften Regulierungen des neuen Kapitalanlagegesetzbuches beeinflusst.

- **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. Mit einem großen Anteil der Mitarbeiter sind variable Vergütungsbestandteile vereinbart, deren Höhe am Unternehmenserfolg und dem persönlichen Beitrag hierzu gemessen wird. Zwei Auszubildende werden zu Immobilienkaufleuten ausgebildet und eine Studentin begleiten wir im Rahmen eines dualen Studiums in der Fachrichtung »Immobilienwirtschaft« zum Abschluss als »Bachelor of Arts«.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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 Erwartungen 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 der Erwerb von Immobilien typischerweise unter Einsatz eines Fremdfinanzierungsanteils von bis zu 60 % des Immobilienwertes durch Darlehen finanziert wird. 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

Durch das Research der BulwienGesa AG werden rd. 130 Standorte in Deutschland abgedeckt. Von den Büromietflächen dieser Standorte befinden sich 63 % 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.

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes

- **Anstieg des Bruttoinlandproduktes 2014 um 1,6 %**
- **Positive Lage am Arbeitsmarkt**
- **Im Jahr 2014 sank die Inflationsrate in Deutschland auf 0,9 %**
- **Die Zinsen sanken im kurzfristigen Bereich auf Basis 3-Monats-Euribor auf 0,078 % und im 10-Jahres-Bereich deutlich auf 0,815 %**

Berlin | Potsdamer Straße 58

Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist im Jahr 2014 von 109,4 (12/2013) nach einem Anstieg zur Jahresmitte im weiteren Verlauf deutlich bis auf 103,4 im Oktober gefallen, um anschließend bis Jahresende wieder auf 105,5 zu steigen. Hintergrund sind die geopolitischen Krisen. Zuletzt überwogen aber die positiven Effekte aus den sehr stark gefallenen Ölpreisen und einem schwächer werdenden Euro. Die deutsche Konjunktur behauptet sich in einem noch immer schwierigen europäischen Umfeld; die niedrigen Rohölpreise unterstützen die Wirtschaft, die Euro-Kursentwicklung zusätzlich die Exportwirtschaft.

Das Wachstum des Brutto-Inlandproduktes liegt gemäß dem Statistischen Bundesamt für 2014 bei 1,6 %, nach 0,1 % im Jahr 2013.
Der Arbeitsmarkt hat 2014 mit 42,65 Mio. Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland erneut die höchste Anzahl an Beschäftigten erreicht. Die Zahl der Erwerbslosen lag im Dezember 2014 bei 6,4 % (nach 6,7 % im Vorjahresmonat). Im europäischen Vergleich weist Deutschland eine saisonbereinigte Erwerbslosenquote von 5,0 % aus und damit den europaweit niedrigsten Wert.
Die Inflation ist 2014 mit 0,9 % niedriger als 2013 (1,45 %) und ist in Deutschland bis auf eine leichte Stabilisierung zur Jahresmitte kontinuierlich gefallen. Betrug die Inflation im Januar noch 1,3 %, fiel sie im Dezember auf nur noch 0,2 %. In der Eurozone erreichte die Inflation im Dezember sogar einen negativen Wert von – 0,2 %. Insgesamt sind die niedrigen Inflationsraten u. a. auf niedrigere Rohstoffpreise, insbesondere für Mineralöl, und Nahrungsmittel zurückzuführen, wohingegen sich Dienstleistungen und Wohnungsmieten verteuerten.

Das Zinsniveau ist seit Jahresbeginn im kurzfristigen Bereich bis zum Jahresende 2014 insgesamt deutlich gesunken (der 3-Monats-Euribor von 0,287 % am Jahresende 2013 auf 0,078 % am Jahresende 2014). Die langfristigen Zinsen sind im Jahresverlauf 2014 noch deutlicher gesunken. Der 10-Jahres-Swap hat sich dabei von 2,15 % per 31.12.2013 auf 0,815 % per 31.12.2014 verbilligt.

WIRTSCHAFTSBERICHT

	BIP Wachstum	Inflation	3-Monats EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
	in %	in %	in %	in %	in %
2014	**1,4**	**0,9**	**0,078**	**0,359**	**0,815**
2013	0,4	1,5	0,29	1,26	2,15
2012	0,9	2	0,19	0,78	1,57
2011	3	2,3	1,13	1,74	2,38
2010	3,6	1,1	1,01	2,47	3,29
2009	-5	0,4	0,7	2,79	3,59

Quellen: IFO Institut: Ergebnisse des ifo Konjunkturtests Dezember 2014, Bundesagentur für Arbeit, Deutsches Institut für Wirtschaft, Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der im Jahresverlauf eher schwache Büroflächenumsatz hat sich zum Jahresende deutlich verbessert und übertraf insgesamt die Werte des Vorjahres. Im Jahr 2014 betrug das Umsatzvolumen in den sieben größten Immobilienstandorten insgesamt 3,02 Mio. m², dies entspricht einem Anstieg von 3,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Entwicklung ist regional stark unterschiedlich verlaufen. Während in Berlin das Umsatzvolumen deutlich um 36 % gestiegen ist, fiel der Umsatz in Düsseldorf sogar um 22 %. Neben Berlin konnten auch Hamburg, Stuttgart und München verbesserte Umsatzzahlen aufweisen. Hintergrund der guten Zahlen ist weiterhin der starke Arbeitsmarkt im Dienstleistungsbereich, der den Büromarkt bzw. –bedarf direkt beeinflusst. Der Markt erwartet auch für 2015 Umsätze auf dem Niveau des Jahres 2014.

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Transaktionsvolumen erneut gestiegen

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist von rd. EUR 30,4 Mrd. im Jahr 2013 auf rd. EUR 39,8 Mrd. im Jahr 2014 erneut deutlich gestiegen und hat damit das beste Ergebnis seit Ausbruch der Finanzkrise erzielt. Ausschlaggebend waren mit rd. 44 % des Transaktionsvolumens Investitionen in Büroobjekte, gefolgt von rd. 22 % der Transaktionen bei Handelsimmobilien. Mehr als die Hälfte der Transaktionen fanden in den Top-7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart, Köln und München statt. Die robuste gesamtwirtschaftliche Lage mit einem stabilen Arbeitsmarkt und weiter steigenden Mieten in den Büromarktzentren, gepaart mit einem hohen Anlagedruck auf der Eigenkapitalseite und finanzierungswilligen Kreditinstituten lassen auch für 2015 ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen erwarten. Das begrenzte Angebot an Core-Immobilien bei hoher Nachfrage hat 2014 zu sinkenden Spitzenrenditen geführt. Für 2015 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 2014 mit 988.000 m² insgesamt um 11 % über dem Vorjahresniveau, konnte aber die noch höheren Erwartungen nicht ganz erfüllen. Zu beachten ist, dass rd. 80 % der Neubauflächen bereits vorvermietet waren. Dies bedeutet, dass nicht über den Bedarf hinaus gebaut wird. Mehr als die Hälfte des Neubauvolumens entfielen auf München und Frankfurt. In 2015 wird eine weitere leichte Steigerung auf knapp über 1,0 Mio. m² erwartet.

Die Spitzenmieten haben sich 2014 um 0,6 % ein wenig erhöht, insbesondere in Hamburg, Stuttgart und München. Allein in Düsseldorf fiel die Spitzenmiete um 5,5 %. Für 2014 wird ein weiterer Anstieg von etwas über 1 % erwartet.

Sinkende Leerstände auf dem Büroflächenmarkt

Der Büroflächenleerstand in den sieben Spitzenstädten hat sich weiter auf 6,8 Mio. m² und damit um 7 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Leerstandsquote beträgt somit nur noch 7,6 %. Hochwertig ausgestattete Flächen machen allerdings nur ca. 35 % des Leerstandsvolumens aus.

Leerstand | Büroflächenumsatz

Standorte	in Tausend m²						Leerstand in %		
	2012		2013		**2014**		2012	2013	**2014**
Berlin	1.441	544	1.395	455	1.305	**617**	8,5	8,2	**7,7**
Hamburg	1.206	436	1.137	440	998	**525**	8,2	7,8	**6,8**
Düsseldorf	991	348	1.023	416	995	**324**	11,0	11,4	**10,9**
Frankfurt	1.416	512	1.327	441	1.253	**378**	11,9	11,1	**10,4**
Stuttgart	463	190	445	256	440	**277**	5,6	5,3	**5,2**
München	1.674	754	1.457	625	1.327	**641**	8,4	7,3	**6,6**
Köln	590	255	530	301	490	**261**	7,9	7,0	**6,5**

Leerstand inkl. Untermietflächen; Büroflächenumsatz inkl. Eigentümer

Quellen: CBRE Deutschland Marketview Snapshot Q4 2014, Jones Lang LaSalle Büromarktüberblick 4. Quartal 2014 und Investmentmarktüberblick, E&Y Trendbarometer Immobilien Investmentmarkt 2015

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF

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

- Vermietungsstand weiter gestiegen: Mit der Vermietung von rd. 31.664 m² konnte erneut eine sehr hohe Vermietungsleistung erbracht werden. Davon entfielen 6.585 m² auf Neuabschlüsse/Erweiterungen und 25.079 m² auf Mietvertragsverlängerungen. Die Vermietungsquote stieg von 93 % auf 95 %.

- Im Geschäftsjahr 2014 haben wir rd. EUR 4,2 Mio. in unsere Anlageimmobilien investiert. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um die Modernisierung der Mietflächen, u. a. in den Objekten »Berliner Allee 44« in Düsseldorf und »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart. Außerdem wurde mit dem Umbau der Immobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt begonnen.

- Zur Optimierung unseres Anlageportfolios haben wir die Immobilien »Rheinstraße 43-45« und »Rheinstraße 105-107« in Mainz veräußert. Die Veräußerungen ergaben ein negatives Verkaufsergebnis von insgesamt -400 TEUR, da in 2014 Mieterausbauten vorgenommen wurden, die durch den Kaufpreis jedoch nicht abgedeckt werden konnten.

- 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« vor dem Hintergrund des Auszuges des Alleinmieters und den nunmehr begonnenen Umbau der

WIRTSCHAFTSBERICHT

Immobilie für eine Multi-Tenant-Nutzung. Eine weitere Belastung ergab sich aus der Immobilie »Böblinger Straße« in Stuttgart, bei der umfangreiche Sanierungsarbeiten an der Tiefgarage erforderlich werden. Deutlich postiv entwickelten sich die Werte der Immobilien »Rankestr. 21/ Lietzenburger Straße 44-46« in Berlin, »Altmarkt 10/ Kramergasse« in Dresden und »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart. Insgesamt ergab sich bei den Anlageobjekten ein positives Bewertungsergebnis von TEUR 2.911.

- Die gute Vermietungsleistung in 2014 und in den Vorjahren sowie das aktive Mietvertragsmanagement führten trotz der Veräußerung von zwei Anlageobjekten in Mainz und der Übergabe einer im Vorjahr veräußerten Immobilie zu einem Anstieg der Mieterträge um 1 % auf TEUR 18.396. Das laufende Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung fiel um rd. 1 % auf TEUR 14.548. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl „»Funds from Operations« hat sich deutlich erhöht und stieg auf TEUR 6.713 (+ 34 %).

- Das Konzernergebnis vor Steuern 2014 hat sich gegenüber 2013 von TEUR 9.808 auf TEUR 10.262 weiter erhöht. Die Steigerung beruht in erster Linie auf dem verbesserten Ergebnis aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen (u. a. aus einer Gewährleistungszahlung) und einem gestiegenen Ergebnis aus der Bewertung der Anlageimmobilien.

- Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20 % auf TEUR 10.837 erhöht.

- Der Net Asset Value zum 31. Dezember 2014 ist gegenüber dem Vorjahr um 3,9 % auf EUR 168,6 Mio. und je Aktie von EUR 14,67 auf EUR 15,25 gestiegen.

Entwicklung des Immobiliengeschäftes

Portfolioveränderungen

Nach dem Verkauf der »Immermannstraße 11« in Düsseldorf im Dezember 2013 ist die Immobilie im Februar 2014 an den Käufer übergegangen. Die Objekte »Rheinstraße 43–45« sowie »Rheinstraße 105–107« in Mainz konnten im Juni bzw. Juli 2014 veräußert werden, so dass der Standort Mainz in unserem Portfolio entfällt. Die Veräußerungen erfolgten jeweils nahe an der letzten Bewertung per 31. Dezember 2013, so dass ein negatives Verkaufsergebnis von insgesamt - 400 TEUR erzielt wurde. Ursache ist, dass in der »Rheinstraße 105–107« in 2014 Mieterausbauten von 352 TEUR vorgenommen wurden, die durch den Kaufpreis jedoch nicht realisiert werden konnten. Die Verkäufe erfolgten zur Portfoliooptimierung, da die Anlageobjekte im Rahmen der aktuellen Planung keine Wertsteigerungen erwarten ließen und die Anzahl der kleineren Standorte verringert werden sollte.

Modernisierungen

- **STUTTGART** | Büchsenstraße 28
  > Projektfertigstellung und Vollvermietung erreicht

Im Modernisierungsprojekt »Büchsenstraße 28« wurde im Verlauf des Jahres die letzte Leerstandsfläche über rd. 513 m² vermietet. Der Mieterausbau konnte abgeschlossen und die Mietfläche im vierten Quartal 2014 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 Baumaßnahmen für die zur Nachvermietung erforderlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen haben bereits begonnen und liegen im Zeitplan. Bis zur Jahresmitte 2015 sollen in dem Gebäude bis zu sieben modern ausgestattete Büroflächen entstehen und zeitnah vermietet werden.

- **DÜSSELDORF** | Berliner Allee 44
  > Umfangreicher Mieterausbau abgeschlossen, Vollvermietung erreicht

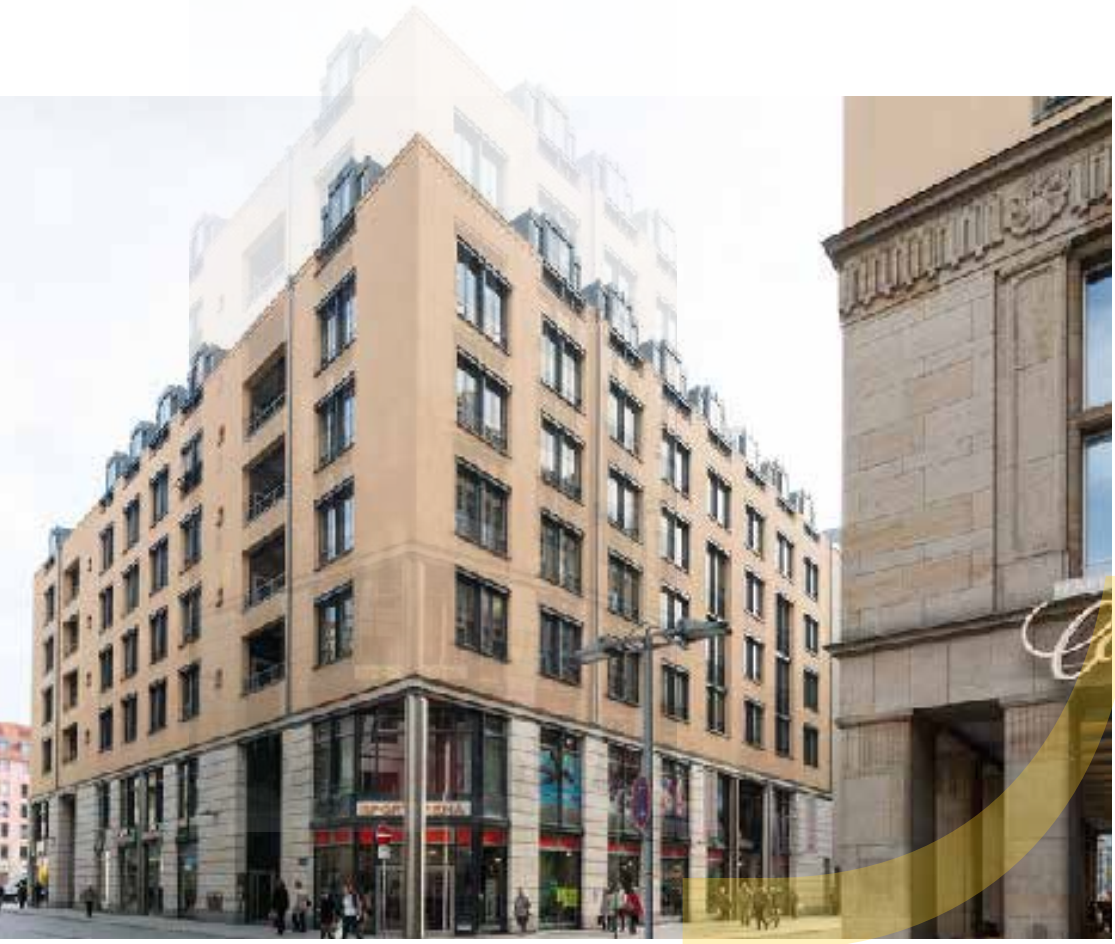
Zum Mai 2014 sind rd. 1.400 m² Bürofläche modern ausgebaut und an eine führende Kommunikationsberatungsfirma für M&A-Beratung in Deutschland übergeben worden.

Vermietungsgrad erneut erhöht

Im Geschäftsjahr 2014 ist es uns erneut gelungen, mit 6.585 m² ein gutes Neuvermietungsergebnis zu erzielen (Vj. 11.454 m²). Die größten Einzelbeiträge zum Vermietungserfolg 2014 haben die Vermietungen in den Objekten »Büchsenstraße 26«, Stuttgart, »Hansaring 20«, Köln, und »Palaisplatz 3«, Dresden, geleistet. In diesen Objekten konnten 2.190 m² (davon 1.880 m² Bürofläche) vermietet werden, die bereits 2014 an die Mieter übergeben worden sind.

Aufgrund der guten Vermietungserfolge, des aktiven Mietvertragsmanagements und der Portfoliooptimierung durch An- und Verkauf hat sich der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. Dezember 2014 gegenüber dem Vorjahresstand von 93 % auf 95 % erhöht. Dieser Wert wurde trotz des aktuell umbaubedingten Leerstandes der »Gutleutstraße 26«, Frankfurt (Main), die ca. 2,5 % der Gesamtfläche des Portfolios darstellt, erreicht. Nach Fertigstellung der Immobilie in 2015 gehen wir von einer sukzessiven Vollvermietung dieser Immobilie bis zum Jahresende aus.
Darüber hinaus konnten wir Mietverträge über rd. 25.079 m² (Vj. 7.430 m²) Mietfläche zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängern. Die wirtschaftlich bedeutendste Vertragsverlängerung mit rd. 7.650 m² Bürofläche gelang im Objekt »Weyerstraße 79-83« in Köln. Neben dieser gab es weitere erfolgreiche Mietvertragsverlängerungen mit Bestandsmietern bei Mietflächengrößen zwischen jeweils 800 - 2.000 m², vor allem an den Standorten Dresden, Düsseldorf und Köln.

Der Neuvermietungsrückgang gegenüber dem Vorjahr beruht auf dem geringeren Bestand an Leerstandsflächen, die zur Neuvermietung anstanden.



Dresden | Kramergasse 2/4

WIRTSCHAFTSBERICHT

Die deutliche Steigerung der Verlängerungen bestehender Verträge ist auf das aktive Mietvertragsmanagement, den hohen Qualitätsstandard und die professionelle Mieterbetreuung zurückzuführen.

Die gute Vermietungsleistung 2014 hat ein über die Laufzeiten vertraglich gesichertes Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 16.140 über die gesamte Laufzeit der jeweiligen Mietverträge ergeben, bei einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 4,3 Jahren und einem effektiven Mietzins von EUR 10,64 pro m². Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge mit Festlaufzeit beträgt 3,9 Jahre, inkl. unbefristete Verträge 3,8 Jahre, (Vj. 3,8 Jahre) bei einer Durchschnittsmiete im Portfolio von rd. EUR 11,77 (Vj. 11,58) pro m² über alle Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnungen, Archiv).

	Mietfläche zum 31.12.2013	Mietfläche zum 31.12.2014	Vermietungsgrad per 31.12.2013	Vermietungsgrad per 31.12.2014
	m²	m²	in %	in %
Berlin	19.950	20.600	98	98
Dresden	33.200	33.200	94	99
Düsseldorf**	15.350	13.550	81	96
Frankfurt am Main	3.450	3.600	100	0
Hannover	6.200	6.200	100	100
Köln	33.300	33.250	95	96
Mainz**	5.450	-	78	-
München	3.400	3.400	100	100
Stuttgart	23.850	23.700	90	94
SUMME	144.150	**137.500**	93	**95**

Auf Basis des Portfoliobestandes zum jeweiligen Stichtag

** Verkäufe 2014

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 2015 ist es, einen Vermietungsgrad von 96 % zu erreichen, was unter Berücksichtigung einer normalen Fluktuation einer Vollvermietung entsprechen würde.
Unsere derzeitige Aufgabe sehen wir in der Vermietung der restlichen Flächen und dem Aufrechterhalten eines hohen Vermietungsstandes durch aktives Mietvertragsmanagement. Daneben soll 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 2011 wie folgt:

Angaben in TEUR	2011	2012	2013	2014
Luisenstraße 46	646	671	666	679
Potsdamer Straße 58	870	818	926	887
Rankestraße 21 / Lietzenburger Straße 44, 46*	-	-	437	1.769
BERLIN	**1.516**	**1.489**	**2.029**	**3.335**
Berliner Allee 42	338	328	327	392
Berliner Allee 44	149	285	326	435
Berliner Allee 48	307	311	347	328
Steinstraße 27	522	566	587	597
DÜSSELDORF	**1.316**	**1.490**	**1.587**	**1.752**
Gutleutstraße 26**	762	794	1.100	0
FRANKFURT A. M.	**762**	**794**	**1.100**	**0**
Ebertplatz 1	445	469	512	587
Gustav-Heinemann-Ufer 54	875	1.301	1.426	1.219
Hansaring 20	320	245	173	158
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	705	994	1.119	1.117
Neumarkt 49	498	537	581	583
Weyerstraße 79-83	933	974	983	994
KÖLN	**3.776**	**4.520**	**4.794**	**4.658**
Lessingstraße 14	525	564	588	604
MÜNCHEN	**525**	**564**	**588**	**604**
Böblinger Str. 8 / Arminstr. 15	264	264	243	266
Tübinger Straße 31 + 33	576	175	306	633
Büchsenstraße 26	440	804	1.377	1.420
Büchsenstraße 28	67	74	243	306
Heustraße 1, Kienestraße 33	212	448	463	519
Hospitalstraße 8	98	267	274	274
Hospitalstraße 10	47	48	71	78
Quartier Büchsenstraße	864	1.641	2.428	2.597
STUTTGART	**1.704**	**2.080**	**2.977**	**3.496**
Summe A-Städte	**9.599**	**10.937**	**13.075**	**13.845**
Sonstige Objekte / B-Städte	2.563	3.928	4.268	4.305
bis 2014 veräußerte Objekte	2.724	1.155	896	246
SUMME	**14.886**	**16.020**	**18.239**	**18.396**

* Miete 2013 für 3 Monate, Ankauf 30.09.2013

**Miete 2013 inkl. 306 TEUR Abstandszahlung Dezember 2013, seit Januar 2014 in Revitalisierung

Die Immobilie Rankestraße 21 / Lietzenburger Straße 44, 46 wurde erst im Jahresverlauf 2013 erworben. Daher sind die Mieteinnahmen 2013 nur anteilig enthalten. In der Berliner Allee 44 in Düsseldorf konnten die Mieteinnahmen in den vergangenen Jahren durch Vermietung leer stehender Flächen deutlich gesteigert werden. Im Quartier Büchsenstraße konnte im Rahmen der Fertigstellung nach umfassender Sanierung inzwischen nahezu eine Vollvermietung erreicht werden.

WIRTSCHAFTSBERICHT

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Kennzahlen und finanzielle Leistungsindikatoren

Angaben in TEUR	2013	Prognose für 2014	2014	Abweichung 2014 zu 2013	Abweichung 2014 zu Prognose für 2014
Mieteinnahmen	18.239	geringfügiger Anstieg	18.396	157	keine Abweichung
FFO (nach Steuern)	5.002	geringfügiger Anstieg	6.713	1.711	stärker gestiegen als erwartet
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)	9.808	ca. 8.000	10.262	454	stärker gestiegen als erwartet
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.038	über 10.000	10.837	1.799	keine Abweichung
Eigenkapitalquote	48 %	leichter Anstieg	49%	1%	keine Abweichung
Loan-to-Value (LTV)	50 %	leichte Absenkung	47%	-3%	keine Abweichung
Net Asset Value (NAV)	162.165	keine	168.573	6.408	entfällt

Die Mieteinnahmen sind in 2014 aufgrund des gestiegenen Vermietungsstandes und der neu erworbenen Immobilie Rankestraße/Lietzenburger Straße in Berlin trotz der entfallenden Mieten aus den verkauften Objekten sowie dem Mietausfall der im Umbau befindlichen Immobilie Gutleutstraße 26 in Frankfurt geringfügig gestiegen. Diese Entwicklung entspricht auch dem erwarteten, prognostizierten Wert.

Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl „Funds from Operations" (FFO) ist aufgrund von Kosteneinsparungen und verbessertem „Sonstigen Ergebnis" (u. a. aus Gewährleistungszahlungen) stärker gestiegen als erwartet. Die Kennzahl FFO ist ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der POLIS.

Im Detail setzt sich der FFO wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2014	2013
Mieterträge	18.396	18.239
Instandhaltungsaufwand	-2.418	-2.615
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-1.430	-968
Sonstige Erträge	1.281	375
Sonstiger Aufwand	-243	-790
Verwaltungsaufwand	-3.355	-3.506
Beteiligungserträge	197	144
Zinserträge	28	34
Zinsaufwendungen	-5.725	-5.695
FFO (vor Steuern)	**6.731**	**5.218**
Laufende Ertragssteuern	**-18**	**-216**
FFO (nach Steuern)	**6.713**	**5.002**
FFO je Aktie	**0,61**	**0,45**

Die FFO und die unvorhergesehenen Bewertungsgewinne aus Zinsderivaten und Anlageimmobilien haben zu einem höheren EBT geführt. Wie vorhergesehen sind der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf über TEUR 10.000 und die Eigenkapitalquote aufgrund der erwirtschafteten Gewinne gestiegen.
Im Gegenzug ist der LTV aufgrund der Entschuldung durch laufende Tilgungen und Sondertilgungen aus den erwirtschafteten Mitteln bei stabilem Anlageimmobilienwert leicht gesunken.

ERTRAGSLAGE

Die Mieterträge sind aufgrund des guten Vermietungsergebnisses auf TEUR 18.396 gestiegen (Vj. TEUR 18.239) und liegen damit um 1 % über dem Vorjahresniveau. Der Instandhaltungsaufwand ist nach der Neuvermietung und Übergabe zahlreicher Mietflächen um 7,5 % auf TEUR 2.418 gesunken. Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand ist wegen höher eingegliederter Property-Managementkosten trotz des rückläufigen Vermietungsaufwands und der geringeren Leerstandskosten von TEUR 968 auf TEUR 1.430 gestiegen. Damit ist das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um rd. 1 % auf TEUR 14.548 (Vj. TEUR 14.656) leicht gesunken.

Die Bewertung der Anlageimmobilien ergab im Saldo eine Aufwertung für das Gesamtportfolio von TEUR 2.911. Zusammen mit dem Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR - 400 wurde das Vorjahresergebnis von TEUR 2.319 übertroffen. Die Aufwertung resultiert im Wesentlichen aus den Einzel-Bewertungen der Objekte »Rankestraße 21, Lietzenburger Straße 44–46« in Berlin (770 TEUR), dem »Quartier Büchsenstraße« (TEUR 598) in Stuttgart und den Objekten »Altmarkt 10/Kramergasse 2« (TEUR 444) in Dresden. Belastet wurde das Bewertungsergebnis vor allem durch die Abwertung der Immobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt (TEUR -596) aufgrund des Auszugs des Alleinmieters und der begonnenen Umbaumaßnahmen zu einer Multi-Tenant-Immobilie sowie der Immobilie »Böblinger Str. 8« in Stuttgart (-409 TEUR).

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2014 auch aufgrund der umgegliederten Property-Managementkosten in den Immobilienbewirtschaftungsaufwand auf TEUR 3.355 und liegt damit um ca. 4,3 % unter dem Niveau des Vorjahres (TEUR 3.506). Eine detaillierte Aufstellung ist im Anhang unter 4.8 »Verwaltungsaufwand« enthalten.
Der Zinsaufwand lag aufgrund der im ersten Halbjahr gestiegenen Darlehensinanspruchnahmen trotz vorgenommener Sondertilgungen zur Jahresmitte und Rückführung aus verkauften Immobilien mit TEUR 5.725 leicht über dem Niveau des Vorjahreswertes (TEUR 5.695). Hintergrund ist, dass die Finanzierung der im vierten Quartal 2013 gekauften Immobilie »Rankestraße 21, Lietzenburger Straße 44–46« in Berlin in 2014 voll wirksam wurde und erst durch Sondertilgungen und Veräußerungen per 30. Juni 2014 das Kreditvolumen wieder reduziert wurde. In der Folge ist das Finanz- und Beteiligungsergebnis im Geschäftsjahr 2014 mit TEUR –5.500 gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben (Vj. TEUR -5.517). Aus der Marktbewertung der Cashflow-Hegdes für das laufende Jahr ergab sich eine Reduzierung der beizulegenden Zeitwerte um 3.713 TEUR. Die Marktwertänderungen für den effektiven Teil der Zinssicherungsbeziehung (TEUR -4.733), die insbesondere aus dem gesunkenen Marktzinsniveau resultieren, werden im „Sonstigen Ergebnis", abzüglich darauf entfallender latenter Steuern (TEUR 749) ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die Marktwertänderungen erfasst, die aus dem nicht effektiven Teil der Sicherungsbeziehung zwischen Derivaten und Grundgeschäft resultieren (+TEUR 1.020).

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung ist aufgrund der Marktzinsentwicklung und der Neuordnung von Zinssicherungsgeschäften mit 3,6 % stabil geblieben.

Der Konzernabschluss weist einen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 454 gestiegenen Konzernüberschuss vor Steuern von TEUR 10.262 (Vj. TEUR 9.808) aus und liegt damit rd. 5 % oberhalb des Vorjahresniveaus. Die operative Kennzahl »Funds from Operations« hat sich vor allem aufgrund der Kostenreduzierung und des deutlich verbesserten Sonstigen Ertrages und Aufwandes von TEUR 5.002 im Vorjahr auf TEUR 6.713 deutlich verbessert.

WIRTSCHAFTSBERICHT

FINANZLAGE

Cashflows

Angaben in TEUR	2014	2013
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	10.837	9.038
Cashflow aus Investitionstätigkeit	5.281	-23.196
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.710	12.216
Bankguthaben am Ende der Periode	8.778	6.370

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg im Wesentlichen aufgrund von gesunkenen Verwaltungskosten sowie einem verbesserten „Sonstigen Ergebnis" (u. a. aufgrund einer Gewährleistungszahlung). Die Ein- und Auszahlungen für Investitionen entfielen auf den Verkauf von Immobilien sowie die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beruht im Wesentlichen auf Nettokreditrückzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien, Sondertilgungen zur Jahresmitte auf kurzfristige Kredite sowie regelmäßigen Tilgungsleistungen.

Hohe Eigenkapitalquote – niedrige Loan-to-Value-Ratio

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 49 % weiterhin solide finanziert und verfügt über ausreichend Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen.

Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien) ist aufgrund der laufenden Tilgungen und einer Sondertilgung zur Jahresmitte zum 31. Dezember 2014 um 3 Prozentpunkte auf rd. 47 % gesunken. Die angestrebte strategische Zielmarke von 60 % könnte durch neue Finanzierungen erreicht werden, soll aber auch in Zukunft nicht überschritten werden, um den Verschuldungsgrad konstant niedrig zu halten. Die Fälligkeit der Bankkredite zeigt die nachfolgende Übersicht:

Kreditvolumen nach Fälligkeiten

Kreditvolumen in TEUR	17 %	3 %	14 %	36 %	25 %	5 %
VOLUMEN	25.417	4.320	20.790	53.137	37.342	6.650
JAHR	2015	2016	2018	2020	2021	2023

Berlin | Luisenstraße 46
Einzelhandelsfläche

Risikoarme Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen betrug 5,1 (Vj. 5,7) Jahre zum 31. Dezember 2014. Für die vorzeitige Prolongation der in 2015 fälligen Bankdarlehen liegen bereits Angebote verschiedener Banken vor, so dass hier kein Risiko besteht. Zum 31. Dezember 2014 waren 88 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinssicherungen beträgt 4,7 Jahre.

Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolioebene vor. Aufgrund des hohen Vermietungsstandes in allen Kreditportfolien und der guten Marktwerte der Immobilien werden derzeit alle durch die Banken geforderten Finanzkennzahlen eingehalten. Aus heutiger Sicht wird dieses auch in 2015 der Fall sein.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2014 aufgrund der Investitionen in die Anlageimmobilien trotz des Verkaufes von Anlageimmobilien mit rd. EUR 334,1 Mio. stabil geblieben (Vj. rd. EUR 333,9 Mio.).

Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den 23 Anlageimmobilien und stellen entsprechend dem Geschäftsmodell rd. 94 % der Bilanzsumme dar.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Angaben in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Langfristiges Vermögen	318.989	318.275
Kurzfristiges Vermögen	15.086	15.609
Eigenkapital	164.832	159.523
Bilanzsumme	334.075	333.884

WIRTSCHAFTSBERICHT

Investitionen in Anlageimmobilien

Die Investitionen von rd. EUR 4,2 Mio. in die einzelnen Immobilien sind detailliert im Anhang unter 3.1. »Anlageimmobilien« aufgeführt. Im Jahr 2015 werden die kalkulierten Baukosten von rd. EUR 3,1 Mio. für die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen der Immobilie »Gutleutstraße« in Frankfurt am Main die größten Investitionskosten verursachen.

Bewertung der Immobilien

Im Geschäftsjahr 2014 wurde die Feri EuroRating Services AG (»FERI«) beauftragt, quartalsweise für jeweils rd. 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 2014 wurden sechs 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.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien betrug zum Jahresende 2014 insgesamt TEUR 313.090 (Vj. TEUR 316.060, inkl. der zum Zweck der Veräußerung gehaltenen Immobilien). Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang unter 3.1. 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 2014 ein Net Asset Value je Aktie von EUR 15,25 (Vj. EUR 14,67). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, ergibt sich der sog. Net Net Asset Value (NNAV) zum 31. Dezember 2014 in Höhe von EUR 14,93 (Vj. 14,44) je Aktie.
Die Entwicklung des NAV zeigt folgende Tabelle:

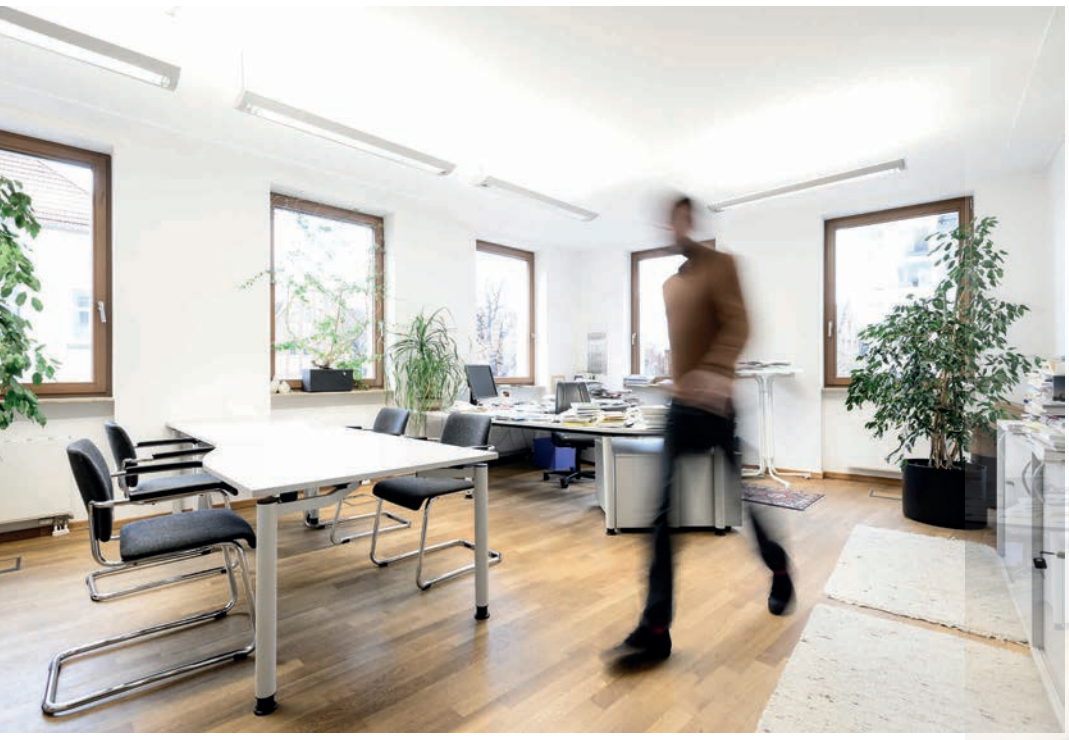
Angaben in TEUR	2014	2013	2012	2011
Buchwerte der Immobilien	313.090	316.060	291.040	289.130
Buchwert der Beteiligungen	4.594	3.772	3.772	3.772
sonstige Aktiva abzüglich sonstiger Passiva	-1.166	-1.215	-3.854	-7.673
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-147.945	-156.452	-139.252	-135.120
NET ASSET VALUE (NAV)	168.573	162.165	151.706	150.109
Latente Steuern	-3.741	-2.642	-1.054	-779
NNAV	164.832	159.523	150.652	149.330
NAV je Aktie	15,25	14,67	13,73	13,58

Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertrags- und Finanzlage von POLIS war aufgrund des positiven Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung und des operativen Cashflows weiterhin stabil positiv. Die Anhebung des Vermietungsgrades und die Investitionen in die Gebäude führten zu einer zukünftig weiter verbesserten Ertragslage aus dem operativen Geschäft. Ein positiver Cashflow, die Eigenkapitalquote von rd. 49 % (Loan-to-Value-Ratio von rd. 47 %) und die Verfügbarkeit weiterer Finanzierungsspielräume führen zu einer komfortablen Finanzsituation, um Investitionschancen wahrnehmen zu können.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Durch die Modernisierungs- und Vermietungserfolge der Vergangenheit sowie durch die Portfolioerweiterung in 2013 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 erhöht. Das insgesamt erfreuliche Bewertungsergebnis hat bestätigt, dass die hohen Modernisierungsinvestitionen der Vergangenheit zu konkreten Wertsteigerungen geführt haben. Bei der Immobilie »Gutleutstraße« 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 großer Bedeutung. Mit dem Verkauf von zwei kleineren Anlageobjekten und der Schließung des Standortes Mainz konnten die Portfoliooptimierung und die Konzentration auf unsere bedeutenden Standorte fortgesetzt werden.



Berlin | Luisenstraße 46

WIRTSCHAFTSBERICHT

Durch die vorhandene Liquidität sowie die vorhandenen Finanzierungsspielräume (auch aufgrund lastenfreier Anlageimmobilien) stehen ausreichend Mittel für Neuakquisitionen zur Verfügung, die im Geschäftsjahr 2015 genutzt 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 EUR 2,7 Mio. erwirtschaftet werden. Das positive Ergebnis nach HGB beruhte im Jahr 2014 zum Teil auf einer Zuschreibung zuvor abgeschriebener Beteiligungsansätze bei mehreren Objektgesellschaften. Da im nächsten Jahr aufgrund von erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur weiteren und nachhaltigen Verbesserung der Objektzustände und nicht unerheblichen Investitionen von einem nur leicht positiven Ergebnis nach HGB ausgegangen wird, hat der Vorstand von dem Jahresüberschuss einen Teilbetrag von 1,3 Mio. EUR in die Gewinnrücklage eingestellt und schlägt vor, den danach verbleibenden Gewinnvortrag von ebenfalls 1,3 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. Das Ergebis der Umfrage 2014 lag bei 2,15 (Vj. 2,29) bei einer Benotungsskala von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft)

- **Mitarbeiterzufriedenheit:** Wir führen regelmäßig (mindestens einmal jährlich) Mitarbeitergespräche, in denen die Aufgaben- und Arbeitssituationen besprochen werden. Zusätzlich werden Personalentwicklungs- 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. In 2014 wurde das umfassende Sanierungsprojekt „Quartier Büchsenstraße" mit einem Silber-Zertifikat der Gesellschaft für nachhaltiges Bauen ausgezeichnet.

- **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 dar. Wir veröffentlichen darüber hinaus einen quantifizierten Risikobericht, der alle Risiken, unabhängig von einer bilanziellen Erfassung, aufzeigt.

NACHTRAGSBERICHT

Im Februar 2015 hat die POLIS ein besichertes Schuldscheindarlehen über EUR 10 Mio. zur Ablösung von Bankverbindlichkeiten begeben. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2014 bis zum Redaktionsschluss dieses Lageberichtes nicht eingetreten.

Stuttgart | Tübinger Straße 33 (Rechts im Bild) Bürohaus

RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die 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 werden systematisch und transparent erfasst, aufbereitet und dem Vorstand vorgelegt, der über aktuelle Risikoentwicklungen auch in den alle vier Wochen stattfindenden Vorstandssitzungen oder den 14-täglichen 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 durch unsere Revision 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 bei Mietern und Vertragspartnern.
- 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, IT 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 2014 wurden bestehende Richtlinien aktualisiert und erweitert sowie neue Richtlinien verabschiedet.

RISIKOBERICHT

DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER EINZELRISIKEN

Alle hier angegebenen Risikoquantifizierungen sind Nettoangaben – dies bedeutet, dass der Risikowert unter Berücksichtigung der getroffenen bzw. geplanten Risikomaßnahmen ausgewiesen wird.

Finanzwirtschaftliche Risiken

(i) Die 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. Das Zinsänderungsrisiko beträgt per 31. Dezember 2014 bei einem Zinsanstieg von 100 bps im kurzfristigen Bereich bis zu TEUR 177 p. a. Wir rechnen aber aufgrund der Situation und der Prognosen für den Geldmarkt nicht mit einem Eintritt des Risikos im Jahr 2015. Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus am Geld- und Kapitalmarkt besteht ein geringes Risiko weiter sinkender Zinsen. Bei einer angenommenen Änderung um 0,08 % ergäbe sich grundsätzlich ein weiteres Wertänderungsrisiko der Derivate von nominal bis zu 400 TEUR. Da die Eintrittswahrscheinlichkeit für ein geringfügiges Absinken mit maximal 40 % eingeschätzt wird, sehen wir ein Risiko von TEUR 160.

(ii) Der Zugang zu Fremdkapital war für die POLIS im Jahr 2014 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 deutlich günstigere Finanzierungskonditionen angeboten haben. Vor dem Hintergrund des bestätigten Investmentgrade-Ratings wird sich der Zugang zu Fremdkapital tendenziell weiter erleichtern und die Kreditmargen zudem weiter leicht sinken.

(iii) Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 49 % und verfügbarem Bankguthaben von ca. EUR 8,8 Mio. sowie einem positiven, gesicherten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit treten bei den für 2015 geplanten Modernisierungsinvestitionen und Instandhaltungsmaßnahmen von ca. EUR 10 Mio. keine Finanzierungsengpässe auf, zumal die Investitionen für die Umnutzung der Immobilie »Gutleutstraße«, Frankfurt, auf der derzeit lastenfreien Immobilie gesichert finanziert werden könnten. Zudem stehen weitere lastenfreie Immobilien zur Verfügung, die ausreichend Finanzierungsspielraum bieten.

(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 % und 70 % auf Einzelobjektebene bzw. 70 % und 80 % auf Portfolioebene. Für eine detaillierte Darstellung unserer Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur und Zinsbindung) verweisen wir auf den Konzernanhang, Bankverbindlichkeiten, Punkt 3.9 und 6.3.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen, Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt betrachten wir die Aktionärsstruktur der POLIS mit unseren finanzstarken institutionellen Investoren als zusätzlichen Stabilitätsfaktor.
Die Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements sind im Anhang unter 6.3 erläutert.

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 die POLIS keinen Einfluss. Durch die Konzentration auf Büroimmobilien findet bei der POLIS eine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten nicht statt. Die Entwicklung wird 2015 aufgrund der prognostizierten Rahmendaten von einer weiterhin steigenden Nachfrage nach Büromietflächen geprägt sein. Wir gehen davon aus, dass das homogene und gute Portfolio der POLIS keinen gravierenden Risiken ausgesetzt ist.

(ii) Vermietungsrisiko

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2014 einen durchschnittlichen Leerstand von 5 % auf. Als Multi-Tenant-Anbieter gehen wir bei einem Vermietungsstand von 95 % von einer faktischen Vollvermietung aus, die damit erreicht wäre. Die von der POLIS abgeschlossenen Mietverträge haben im Durchschnitt eine mittlere Laufzeit von 3,9 Jahren, sodass regelmäßig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2015 stehen rd. 6.930 m² Bürofläche zur Vermietung an. Die Mieter der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Vor diesem Hintergrund sehen wir für 2015 ein Vermietungsrisiko von rd. TEUR 30 aus etwaigen Nachvermietungsproblemen und Mietausfällen.

(iii) Baukostenrisiko

Die 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 2015 werden wir ca. EUR 10 Mio. in die Anlageimmobilien investieren. Vor dem Hintergrund der geplanten Baumaßnahmen sehen wir ein Baukostenrisiko von bis zu EUR 1,4 Mio.

(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 2015 ein Risiko der Fehlbewertungen von bis zu EUR 1,5 Mio.

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 verwahrt werden) schützen vor Datenverlust. Als Kostenrisiko für Ausfälle und Wiederherstellung der Systeme und Daten sehen wir ein Risiko von brutto TEUR 25 mit einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit von 1 %, also unter 1 TEUR.

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

RISIKOBERICHT

Berlin | Rankestraße 21
Empfang

mit leistungsorientierter Bezahlung, zusätzliche Sozialmaßnahmen, gesundheitsfördernde Zusatzangebote und der Perspektive auf Weiterbildung und Weiterentwicklung an. Der Umgang zwischen Mitarbeitern und Führungskräften ist durch Vertrauen und das Bewusstsein geprägt, dass Unternehmensziele nur gemeinsam erreicht werden können. 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 TEUR 30 für 2015.

Versicherungen

Gegen die Risiken des Geschäftes hat sich die POLIS in erforderlichem Umfang versichert. Die Immobilien sind gegen Sachschäden, inklusive Mietverlust, versichert. Die erforderlichen Haftpflichtdeckungen sind vorhanden. Im Rahmen einer Ausschreibung konnten 2014 die Versicherungsleistungen weiter verbessert und die Kosten gesenkt werden.

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 2015 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 2015 geplante Konzernergebnis abgedeckt werden, ohne das vorhandene Eigenkapital zu belasten.

Für die 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 2014 wurde der POLIS Immobilien AG von der Feri EuroRating Services AG die Ratingnote »A-« bestätigt und um einen positiven Ausblick ergänzt. Dieses sehr gute Investmentgrade-Rating spiegelt nicht nur die gute wirtschaftliche Bonität sowie die Qualität des wesentlichsten Assets „Immobilien" wider, sondern auch die Qualität der evaluierten innerbetrieblichen Aufbau- und Ablauforganisation, inkl. des Risikomanagements.

Übersicht der Einzelrisiken

	TEUR
Finanzwirtschaftliche Risiken	
Zinsrisiko	160
Leistungswirtschaftliche Risiken	
Vermietungsrisiko	30
Baukostenrisiko	1.400
Neubewertungsrisiko	1.500
IT-Risiken	1
Personalrisiken	30

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER GESAMTWIRTSCHAFT UND DER MÄRKTE FÜR BÜROIMMOBILIEN

Die Büromärkte haben sich 2014 auf hohem Niveau stabilisiert. Trotz der Neubautätigkeit haben sich die Leerstände am Büromarkt reduziert. Weil für die konjunkturelle Entwicklung im laufenden Jahr ein weiteres 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 2015 und die Folgejahre gelegt. Mit unserem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio dürfte sich der Vermietungserfolg im Jahr 2015 fortsetzen. Aufgrund des erreichten hohen Vermietungsstandes, der sich in 2015 um den Neubezug der im Jahresverlauf fertigzustellenden Immobilie „Gutleutstraße 26" in Frankfurt weiter erhöhen wird, werden neben Neuvermietungen weitere Mietsteigerungen vor allem durch Mietvertragsprolongationen auf Marktniveau zu erzielen sein. Neben höheren Erträgen ist die POLIS auch stets bemüht, Kosten zu reduzieren, ohne die Qualität der Arbeit damit zu mindern, und dadurch zusätzliche Rendite zu erwirtschaften.
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 2015

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 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. Gleichzeitig wollen wir in 2015 verstärkt in die Instandhaltung der Immobilien investieren, dabei auch geeignete Baumaßnahmen kosteneffizient realisieren und ggf. auch erst in der Zukunft geplante Maßnahmen vorzeitig durchführen. Bis zum Jahresende 2015 möchten wir den Vermietungsstand aller Mietflächen bei 96 % stabilisieren.

Die Mieteinnahmen werden sich 2015 aufgrund von Mietpreisindikationen und dem modernisierungsbedingten Leerstand der Immobilie „Gutleutsraße 26" in Frankfurt nur gerinfügig erhöhen.
Die Kennzahl „FFO" wird aufgrund erhöhter Instandshaltungswendungen um ca. 2,8 Mio. EUR niedriger als in 2014 ausfallen.
Das EBT wird - ohne Berücksichtigung von weiteren Bewertungseffekten aus Zinsswaps – in der Folge in 2015 voraussichtlich leicht über 7,0 Mio. EUR betragen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird sich aus vorgenannten Gründen mit über 9,0 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau bewegen.

Die Eigenkapitalquote wird weiter leicht steigen und der LTV wird aufgrund der laufenden Tilgung bei gleichzeitiger Wertsteigerung der Immobilien weiter leicht sinken.

Der Net Asset Value (NAV) wird leicht über 175 Mio. EUR steigen. Dieser Wert kann je nach Marktentwicklung der Derivate um bis zu EUR 2,0 Mio. schwanken.

Bei diesen Prognosen unterstellen wir eine Inflation von 1 %, laufende Instandhaltungskosten von 2,79 EUR/m²/Monat, Leerstandskosten von 1,75 EUR/m²/Monat und ein Mietausfallwagnis von 1 %.

PROGNOSEBERICHT

Bei den Prognosewerten ist jedoch zu beachten, dass die Bewertungsentwicklung der Anlageobjekte und Derivate mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und daher nicht verlässlich bestimmbar ist. Weil die Bewertungsergebnisse einen großen Einfluss auf das Jahresergebnis nach dem IFRS-Standard haben, ist die Prognose des Jahresergebnisses mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.
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 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-« mit positivem Ausblick wird sich weiter mindernd auf die Kreditmargen und auch positiv auf die Erschließung weiterer Finanzierungspartner und -quellen auswirken.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Sicherung der Mieterzufriedenheit führen wir auch weiterhin regelmäßig Mieterbefragungen durch. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden als Grundlage für konkrete Maßnahmen zur Mieterbindung herangezogen. Daher gehen wir von einer gesicherten Mieterzufriedenheit auch in den kommenden Jahren aus.

Die Mitarbeiterzufriedenheit sichern wir durch attraktive Arbeitsplätze und Aufgabenzuschnitte, laufende Fortbildungen und Personalentwicklungsgespräche. Auch werden die Mitarbeiter bei der Weiterentwicklung der POLIS aktiv einbezogen. Zudem nutzt die POLIS zusätzliche Programme zur gesundheitlichen Unterstützung der Mitarbeiter. Die geringe Mitarbeiterfluktuation ist ein sicheres Zeichen für eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit – die auch in den folgenden Jahren Bestand haben sollte.

Die Nachhaltigkeit unserer Tätigkeiten wird auch durch die erneute Zertifizierung eines unserer Bauvorhaben durch den DGNB bestätigt. Wir werden auf diesem Weg weiter fortschreiten und die Grundsätze bei unseren Maßnahmen auch in der Zukunft beachten.

Auch mit diesem Geschäftsbericht versucht die POLIS Immobilien AG einen weiteren Schritt in Richtung Transparenz zu gehen. Neben den Geschäftszahlen werden erneut ein quantifizierter Risikobericht und weiterführende Informationen veröffentlicht. Dieses Konzept werden wir weiterhin fortsetzen. Auch unser freiwilliges Unternehmensrating mit ausführlichem Ratingbericht ist ein wichtiger Gradmesser der Transparenz und gibt unseren Geschäftspartnern die Möglichkeit einer über die Geschäftszahlen hinausgehenden Beurteilung unseres Unternehmens durch einen unabhängigen Dritten.

Insgesamt wird die POLIS in 2015 weiterhin solide Ertragskennzahlen vorweisen. Das Ergebnis wird aufgrund der Investitionen in die „Gutleutstraße 26" in Frankfurt und einem geplant erhöhten Instandhaltungsprogramm in 2015 niedriger ausfallen als in 2014, welches teilweise durch außerordentliche Erträge begünstigt war. Alle Investitionen werden jedoch die Immobilienwerte und das Gesamtergebnis nachhaltig sichern und steigern.

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 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 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 erstellt.

Rechtsgeschäfte mit der Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG bzw. der Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH [oder der Unternehmensgruppe Mann] wurden im Geschäftsjahr 2014 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 2014 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.«

Dresden | Palaisplatz 3

ANGABEN ZUR ÜBERNAHMESITUATION GEMÄSS § 315 ABS. 4 HGB

Gezeichnetes und genehmigtes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in 11.051.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 10,00 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 2014
- Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG , Karlsruhe: 69,8 %
- Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin: 20,2 %

b) **indirekte Beteiligungen** per 31. Dezember 2014

indirekt über die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, sind beteiligt:
- Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Utrecht, Niederlande: 20,2 %
- Rabo Bouwfonds Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %
- Rabo Vastgoedgroep Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %
- Bouwfonds 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 Vergütungsbericht fasst die Grundsätze der Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der POLIS zusammen und erläutert Höhe und Struktur der individuellen Bezüge der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Café Luise
Café Luise
Thüemann
Luisenstraße
Julius Meinl

ANGABEN ZUR ÜBERNAHMESITUATION GEMÄSS § 315 ABS. 4 HGB

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 Krankenversicherungen.

Variable Vergütung: Die Vorstandsmitglieder erhalten eine jährliche Tantieme von bis zu 50 % der vereinbarten festen Tätigkeitsvergütung, die sich am Grad der Erreichung von Unternehmenszielvorgaben und der Erfüllung individueller Zielvorgaben orientiert, die vom Aufsichtsrat zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres festgelegt werden. Die Zielvorgaben orientieren sich zum Teil an der Erreichung des geplanten Konzernergebnisses sowie an weiteren qualitativen Themen. 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 TEUR 30 gewähren.

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

Dem Vorstand gehörten an:

- **Dr. Alan Cadmus**, Sprecher des Vorstandes, Berlin
- **Dr. Michael Piontek**, Finanzvorstand, Berlin

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 2014 wurden keine mitteilungspflichtigen Transaktionen gemeldet.

Nach Kenntnis der Gesellschaft halten folgende Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren nahe stehende Personen auf POLIS-Aktien wie folgt:

31.12.2014	Anzahl Aktien*
Dr. Alan Cadmus	32.500
Birgit Cadmus	16.500

* Angaben lt. Mitteilung an die Gesellschaft

Die Mitglieder des Vorstands erhielten im Geschäftsjahr 2014 folgende Vergütungen:

Angaben in TEUR	Festvergütung	Wert der Sachbezüge	Variable Vergütung	Gesamt
2014				
Dr. A. Cadmus	232	12	90	334
Dr. M. Piontek	160	12	75	247
	392	**24**	**165**	**581**
2013				
Dr. A. Cadmus	232	11	75	318
Dr. M. Piontek	113	9	50	172
	345	**20**	**125**	**490**

Vergütung des Aufsichtsrates

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

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2014 stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Grundvergütung	Ausschusstätigkeit	Auslagenersatz	Gesamt
2014				
Carl-Matthias von der Recke	20	2	2	24
Klaus R. Müller	15	3	1	19
Martin Eberhardt	10	1	0	11
Wolfgang Herr	10	0	1	11
Ralf Schmechel	10	1	1	12
Benn Stein	10	1	1	12
SUMME	**75**	**8**	**6**	**89**

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2013 stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Grundvergütung	Ausschusstätigkeit	Auslagenersatz	Gesamt
2013				
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**

Zur Erklärung zur Unternehmensführung mit dem ausführlichen Corporate Governance-Bericht und der Entsprechenserklärung verweisen wir auf unsere Internetseite (www.polis.de).

ANGABEN ZUR ÜBERNAHMESITUATION GEMÄSS § 315 ABS. 4 HGB

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 2015

POLIS Immobilien AG

- Der Vorstand -

Dr. Alan Cadmus **Dr. Michael Piontek**

DER KONZERNABSCHLUSS DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

KONZERNBILANZ 74

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG 76

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 77

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG 78

KONZERNANHANG

- ALLGEMEINE ANGABEN 79
- ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN 79
- ANGABEN ZUR BILANZ 88
- ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG 109
- ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG 111
- SONSTIGE ANGABEN 112

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS 120

KONZERNBILANZ

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1.	313.090	313.210
Immaterielle Vermögenswerte	3.2.	164	168
Sachanlagen	3.2.	156	181
Finanzanlagen	3.3.	4.594	3.772
Latente Steueransprüche	3.4.	199	186
Andere Vermögenswerte	3.7.	786	758
SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		**318.989**	**318.275**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5.	5.620	5.565
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5.	23	31
Bankguthaben	3.6.	8.778	6.370
Andere Vermögenswerte	3.7.	665	793
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.1.	0	2.850
SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		**15.086**	**15.609**
BILANZSUMME		**334.075**	**333.884**

PASSIVA

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.8.	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.8.	18.185	18.185
Rücklage für Cashflow-Hedging		-5.327	-1.343
Rücklage für Zeitbewertung von finanziellen Vermögenswerten	3.3.	758	0
Gewinnrücklagen	3.8.	32.171	24.032
Konzernüberschuss		8.535	8.139
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		164.832	159.523
SUMME EIGENKAPITAL		**164.832**	**159.523**
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	120.582	150.054
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4.	3.940	2.828
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		9.091	6.534
SUMME LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		**133.613**	**159.416**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	27.363	6.398
Erhaltene Anzahlungen	3.9.	4.039	3.661
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9.	1.331	2.639
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.9.	138	88
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9.	2.759	2.159
SUMME KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		**35.630**	**14.945**
BILANZSUMME		**334.075**	**333.884**

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	2014	2013
Mieterträge	4.1.	18.396	18.239
Instandhaltungsaufwand	4.2.	-2.418	-2.615
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-1.430	-968
		-3.848	**-3.583**
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		**14.548**	**14.656**
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		4.132	5.229
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-1.221	-3.287
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	**4.4.**	**2.911**	**1.942**
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien		9.650	12.857
Buchwert der verkauften Immobilien		-10.050	-12.480
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	**4.5.**	**-400**	**377**
Sonstige Erträge	4.6.	1.281	375
Sonstiger Aufwand	4.7.	-243	-790
Verwaltungsaufwand	4.8.	-3.355	-3.506
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		**14.742**	**13.054**
Beteiligungserträge	4.9.	197	144
Zinserträge	4.10.	28	34
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten		1.020	2.271
Zinsaufwendungen	4.11.	-5.725	-5.695
Ergebnis vor Steuern		**10.262**	**9.808**
Latente Steuern	4.12.	-1.709	-1.453
Laufende Steuern	4.12.	-18	-216
Summe der Ertragsteuern	**4.12.**	**-1.727**	**-1.669**
Konzernüberschuss		**8.535**	**8.139**
davon: den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		8.535	8.139
In Folgeperioden in den Gewinn und Verlust umzugliederndes sonstiges Ergebnis:			
Marktbewertung Beteiligungen		900	0
Darauf entfallende latente Steuern		-142	0
Marktbewertung Cashflow-Hedges	3.9.	-4.733	869
Darauf entfallende latente Steuern	3.4.	749	-138
Sonstiges Ergebnis		-3.226	731
KONZERNGESAMTERGEBNIS		**5.309**	**8.870**

Ergebnis je Aktie Angaben in EUR	2014	2013
unverwässert	0,77	0,74
verwässert	0,77	0,74

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

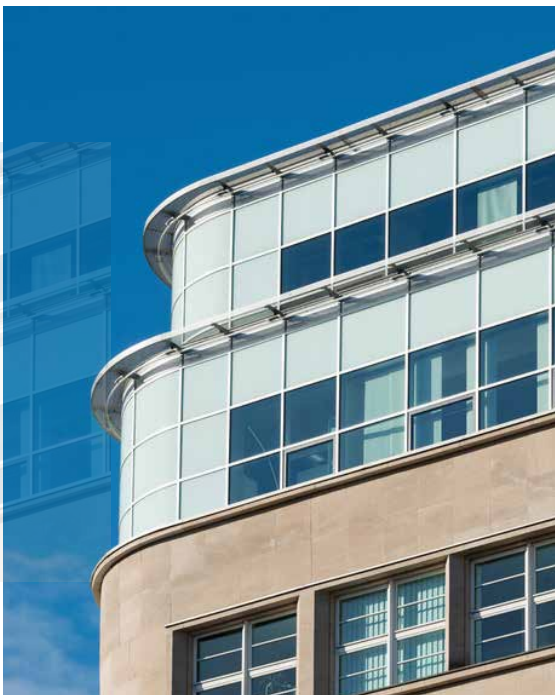
Angaben in TEUR	Anhang	2014	2013
Ergebnis vor Steuern		**10.262**	**9.808**
berechtigt um:			
Finanz- und Beteiligungsergebnis	4.9.,4.10.,4.11.	4.480	3.246
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	3.1.	-2.911	-1.942
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	4.5.	400	-377
Abschreibungen/ Wertänderungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		138	124
Abnahme (Vj. Zunahme) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		53	-884
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.618	-757
Gezahlte Ertragsteuern		-66	-210
Erhaltene Ertragsteuern		99	28
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		**10.837**	**9.038**
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung		-119	-74
Einzahlungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3.1.	2.850	12.880
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	3.1.	6.800	0
Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen	3.1.	-4.250	-7.313
Auszahlungen für Erwerb von Anlageimmobilien		0	-28.689
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**5.281**	**-23.196**
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	3.9.	-15.307	-36.414
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.9.	6.800	53.614
Erhaltene Zinsen		28	34
Gezahlte Zinsen	4.11.	-5.506	-5.162
Erhaltene Dividenden		275	144
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**-13.710**	**12.216**
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		**2.408**	**-1.942**
Bankguthaben am Anfang der Periode	**3.6.**	**6.370**	**8.312**
Bankguthaben am Ende der Periode	**3.6.**	**8.778**	**6.370**

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Konzern-ergebnis	Rücklage für Cashflow-Hedging	Rücklage für Zeitbewertung v. finanziellen Ver-mögenswerten	Den Anteilseig-nern d. Mutte-runternehmens zuzurechnender Anteil am Eigen-kapital	**Summe Eigenkapital**
Stand per 31.12.2012	**110.510**	**18.185**	**21.861**	**2.171**	-2.074	0	150.653	150.653
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	2.171	-2.171	0	0	0	0
Konzernüberschuss	0	0	0	8.139	0	0	8.139	8.139
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	731	0	731	731
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	8.139	731	0	8.870	8.870
Stand per 31.12.13	**110.510**	**18.185**	**24.032**	**8.139**	**-1.343**	**0**	**159.523**	**159.523**
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	8.139	-8.139	0	0	0	0
Konzernüberschuss	0	0	0	8.535	0	0	8.535	8.535
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-3.984	758	-3.226	-3.226
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	8.535	-3.984	758	5.309	5.309
STAND PER 31.12.14	**110.510**	**18.185**	**32.171**	**8.535**	**-5.327**	**758**	**164.832**	**164.832**

Berlin | Potsdamer Straße 58



Anhang zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG, Berlin zum 31.12.2014

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 2014 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 5. März 2015 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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Polis AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2014. Der Konzern wendete im Geschäftsjahr 2014 erstmalig IFRS 10 zur Bestimmung des Konsoliderungskreises an; es ergaben sich hieraus jedoch keine Änderungen des Konsolidierungskreises. Ein Beteiligungsunternehmen wird konsolidiert, wenn es vom Konzern beherrscht wird. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d. h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
- die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Bei sämtlichen Tochterunternehmen, die in den Konzernab-

KONZERNANHANG

schluss einbezogen sind, beträgt der direkte bzw. indirekte Stimmrechtsanteil der POLIS zwischen 94 % und 100 %. Maßgebliche Beschränkungen zum Zugang zu Vermögenswerten der Gruppe bestehen nicht.

Die Abschlüsse aller Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen einbezogen. Abschlussstichtag aller Tochterunternehmen ist der 31. Dezember 2014.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an voll konsolidiert, zu dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergeht. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Unternehmenszusammenschlüsse werden gemäß IFRS 3 abgebildet. Danach erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Beteiligung mit deren neu bewertetem Reinvermögen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Ein verbleibender positiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Marktwert des Eigenkapitals ist als Geschäfts- oder Firmenwert auszuweisen und jährlich auf Wertminderung zu untersuchen. Ein negativer Unterschiedsbetrag ist sofort erfolgswirksam zu erfassen.

Konsolidierungskreis der POLIS

a) Anteile an verbundenen Unternehmen	Nennkapital	Anteil	Eigenkapital HGB 31.12.2014	Ergebnis HGB 2014
	TEUR	%	TEUR	TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	310	24
POLIS Cityfonds Verwaltungs GmbH, Berlin	25	100	29	2
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	4.785	922
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	665	100	4.387	-1.277
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	26	100	207	38
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	2.665	486
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.305	211
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.100	331
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	9.418	480
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.165	-12
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.450	-310
POLIS Cityfonds Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.863	123
POLIS Zweite Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG	100	100	6.139	159
POLIS Zweite Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG	100	100	14.186	518
POLIS Objekt Könneritzstraße GmbH & Co. KG,Berlin	100	100	1.100	581
POLIS Objekt Palaisplatz GmbH & Co. KG,Berlin	100	100	1.100	23
POLIS Objekte Berliner Allee GmbH & Co. KG	100	100	11.468	28
POLIS Erste Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG	100	100	11.854	469
POLIS Zweite Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG	100	100	8.730	140
POLIS Objekt Rankestraße 21 GmbH & KG, Berlin	100	100	13.800	769
POLIS GmbH & Co. Zweiundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	-1	0
POLIS GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	0	0
POLIS GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	0	0

Im Geschäftsjahr 2014 und 2013 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 links abgebildeten Übersicht aufgeführten 23 voll konsolidierten Gesellschaften mit Sitz in Berlin. Gegenüber dem 31. Dezember 2013 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS durch eine konzerninterne Anwachsung um eine Gesellschaft verkleinert. Zwei neue Gesellschaften wurden gegründet, die ihren Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen haben. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Vergleichbarkeit des Abschlusses mit dem Vorjahr.

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 sowie einiger Finanzanlagen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind.
Der Konzern hat im Geschäftsjahr die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt. Aus der Anwendung dieser überarbeiteten Standards und Interpretationen ergaben sich keine oder keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Änderungen stellen sich wie folgt dar:

ÄNDERUNG VON IAS 32 – SALDIERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN UND FINANZIELLEN SCHULDEN
Die Änderung stellt die Formulierung „hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Rechtsanspruch auf Verrechnung" klar. Des Weiteren präzisiert sie die Anwendung der Saldierungskriterien des IAS 32 auf Abwicklungssysteme (wie z. B. zentrale Clearingstellen), die einen Bruttoausgleich vornehmen, bei dem die einzelnen Geschäftsvorfälle nicht gleichzeitig stattfinden. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die vom Konzern angewandten Rechnungslegungsmethoden.

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

linien zu IFRS 10-12 veröffentlicht, die die Erstanwendung der neuen Standards erleichtern sollen. Die mit IFRS 10 eingeführten Änderungen erfordern gegenüber der bisherigen Rechtslage erhebliche Ermessensausübung des Managements bei der Beurteilung der Frage, über welche Unternehmen im Konzern Beherrschung ausgeübt wird und ob diese daher im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzubeziehen sind. Der IFRS 10 hat keine Auswirkungen auf die Einstufung der derzeit vom Konzern gehaltenen Beteiligungen.

IFRS 12 ANGABEN ZU ANTEILEN AN ANDEREN UNTERNEHMEN

IFRS 12 regelt die Angabepflichten zu Anteilen eines Unternehmens an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen sowie strukturierten Unternehmen. Die Angabeanforderungen über Tochterunternehmen sind dabei umfassender als nach den bislang geltenden Vorgaben. Dies betrifft beispielsweise Tochterunternehmen, bei denen das Mutterunternehmen nicht über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt (de facto control). Der Konzern hat ausschließlich Tochterunternehmen, bei denen die Gesellschaft die Mehrheit der Stimmrechte verfügt. Nicht konsolidierte strukturierte Unternehmen bestehen nicht

Das IASB hat weitere neue oder geänderte Standards und Interpretationen herausgegeben, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig verpflichtend anzuwenden waren, die aber auf die Gesellschaft keinerlei Auswirkung hatten.

> 2.4.1. Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Die POLIS bewertet Finanzinstrumente, beispielsweise Derivate und Finanzanlagen sowie 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, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, auf dem
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert oder die Schuld

erfolgt.

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 beizulegenden Zeitwerts 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 Anhang 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, einige Finanzanlagen 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.
Die 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, sowie wesentliche Schulden, wie Derivate, hinzugezogen.

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

Anlageimmobilien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs zu Anschaffungskosten, einschließlich der Anschaffungsnebenkosten, bewertet.
Die Folgebewertung der Anlageimmobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, wobei Gewinne oder Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam berücksichtigt werden.

Der beizulegende Zeitwert 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

KONZERNANHANG

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 der POLIS aus folgenden Bilanzposten zusammen:

a) Finanzanlagen

Grundsätzlich erfolgt die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert. 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 der 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 & Leistungen

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 (Zins-Swaps) 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 (Stufe 2) 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 effektiven Teils des Sicherungsgeschäftes zunächst im „Sonstigen Ergebnis" erfasst.
Sie werden erst dann in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, wenn das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

KONZERNANHANG

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

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 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 Wertminderungsverlusts, der im Aufwand erfasst wird, ergibt sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert des erwarteten künftigen Cashflows.

Der Barwert der erwarteten künftigen Cashflows wird mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz abgezinst.

Bei Finanzanlagen 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.

Nichtfinanzielle 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 die 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-Leasingverhältnisse 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.

> 2.4.13. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Der IASB hat nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2014 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU bislang nicht endorsiert und werden vom Konzern nicht angewandt. Die erstmalige Anwendung der nachfolgenden Standards ist ab dem jeweiligen Datum des Inkrafttretens geplant.

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 wurde am 28. Mai 2014 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnt. Da der Leistungszeitraum der Erlöse nur bis zum Bilanzstichtag fällt und ausschließlich Vermietungsdienstleistungen erbracht werden, sind wesentliche Änderungen in der Bilanzierung von Erlösen durch den IFRS 15 nicht zu erwarten.

IFRS 9 Finanzinstrumente

Das IASB hat am 24. Juli 2014 die finale Version des **IFRS 9** „Finanzinstrumente" veröffentlicht. Damit wurde das Projekt zur Ersetzung des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung" abgeschlossen. Der IFRS 9 führt einen einheitlichen Ansatz ein, um finanzielle Vermögenswerte auf Grundlage ihrer Zahlungsstromeigenschaften und des Geschäftsmodells, nach dem sie gesteuert werden, zu klassifizieren und zu bewerten und sieht ein neues Wertminderungsmodell auf Basis von erwarteten Kreditausfällen vor. IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens, insbesondere in Bezug auf die Steuerung von nicht finanziellen Risiken, besser darzustellen. Der neue Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die European Financial Reporting Advisory Group hat die Empfehlung zur Übernahme von IFRS 9 verschoben. Die Gesellschaft prüft derzeit, welche Auswirkungen eine Anwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss hat.
Im Rahmen des jährlichen Verbesserungsprojektes wurden am 12. Dezember 2013 Änderungen veröffentlicht, die von der EU im Q4/2014 endorsiert werden sollten und für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen:

KONZERNANHANG

Darüber hinaus hat der IASB noch weitere Änderungen von (bestehenden) IFRS veröffentlicht, die zukünftig verpflichtend anzuwenden sind, aber auf den Konzernabschluss keine Auswirkung haben werden.

2.5. Segmentberichterstattung

Die POLIS hat gemäß IFRS 8 dreiundzwanzig 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.

Köln | Ebertplatz 1
Treppenhaus

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2014 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt		beizulegende Zeitwerte 01.01.2014 TEUR	Modernisierungs-investitionen TEUR	Abgänge TEUR	Markt-wertän-derungen TEUR	beizulegende Zeitwerte 31.12.2014 TEUR
Luisenstraße 46	Berlin	11.870	0	0	370	12.240
Potsdamer Str. 58	Berlin	15.630	0	0	90	15.720
Rankestraße 21/ Lietzenburger Str. 44-46	Berlin	29.350	610	0	770	30.730
Altmarkt 10/Kramergasse 2	Dresden	36.730	596	0	444	37.770
Könneritzstraße	Dresden	10.780	107	0	243	11.130
Palaisplatz	Dresden	5.480	135	0	55	5.670
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.800	63	0	97	6.960
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.280	335	0	15	8.630
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.380	26	0	-126	5.280
Steinstraße 27	Düsseldorf	9.960	0	0	-50	9.910
Gutleutstraße 26	Frankfurt a. M.	8.050	1.006	0	-596	8.460
Landschaftstraße 2	Hannover	4.480	1	0	79	4.560
Landschaftstraße 8	Hannover	3.980	0	0	60	4.040
Ebertplatz 1	Köln	9.340	0	0	-40	9.300
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	17.830	226	0	184	18.240
Hansaring 20	Köln	4.650	137	0	103	4.890
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	22.420	5	0	245	22.670
Neumarkt 49	Köln	8.760	0	0	200	8.960
Weyerstraße 79-83	Köln	16.290	0	0	290	16.580
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.630	18	2.648	0	0
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.190	362	4.522	0	0
Lessingstraße 14	München	9.800	0	0	190	9.990
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	4.120	109	0	-409	3.820
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	45.610	332	0	598	46.540
Tübinger Straße 31 u. 33	Stuttgart	10.800	100	0	100	11.000
		313.210	**4.169**	**7.200**	**2.911**	**313.090**

KONZERNANHANG

Die Modernisierungsinvestitionen beinhalten die umfassenden Baumaßnahmen zur Modernisierung der Objekte sowie alle Maßnahmen zur Herstellung des mietvertraglich vereinbarten Zustandes einzelner Mieteinheiten bei Abschluss oder Verlängerung von Mietverträgen.
Von den Modernisierungsinvestitionen des Jahres 2014 sind TEUR 3.627 (Vj. TEUR 6.246) zahlungswirksam, zuzüglich Auszahlungen für Modernisierungskosten des Vorjahres ergeben sich Gesamtauszahlungen von TEUR 4.250.

Aus der Neubewertung ergab sich insgesamt eine positive Marktwertänderung von TEUR 2.911. Positive Bewertungsergebnisse ergaben sich in der »Rankestraße 21/Lietzenburger Str. 44-46« in Berlin aus Vermietungserfolgen und dem Abschluss umfangreicher Baumaßnahmen nach Besitzübergang und im »Altmarkt 10/Kramergasse 2« in Dresden aus der Verlängerung mehrerer Mietverträge. Ein Großmieter im »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart hat von seiner Möglichkeit der Sonderkündigung keinen Gebrauch gemacht; dies wirkte sich positiv auf die Bewertung aus. Die Verlängerung der Fußgängerzone entlang unserer Gebäude wird zu einer deutlichen Aufwertung des Umfeldes beitragen. Die Maßnahmen dazu sollen im März 2015 abgeschlossen werden. Negative Bewertungsergebnisse betreffen im Wesentlichen die Anlageimmobilie »Gutleutstraße 26« in Frankfurt am Main aufgrund höherer Umbau- und Restrukturierungskosten nach dem Auszug des Alleinmieters zum 31. Dezember 2013.

Die Abgänge betreffen Verkäufe im Rahmen der Portfoliooptimierung. Aus der Veräußerung der »Rheinstraße 43-45« und »Rheinstraße 105-107« in Mainz ergab sich ein Verlust von TEUR 400, der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird. Die Veräußerung der »Gallenkampstr 20 « in Duisburg im Jahr 2013 erfolgte zum Marktwert des Vorjahres.

Dresden | Könneritzstraße 29

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die per 31. Dezember 2013 zur Veräußerung gehaltene Immobilie »Immermannstraße 11« in Düsseldorf ist inzwischen planmäßig auf die Käufer übergegangen. Der Kaufpreis in Höhe von TEUR 2.850 wurde in 2014 bezahlt.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2013

Objekt	Angaben in TEUR	Zeitwerte 01.01.2013	Ankauf	Modernisierungsinvestitionen	Abgänge	Umbuchungen	Marktwertänderungen	Zeitwerte 31.12.2013
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 Str. 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	Dresden	35.790	0	427	0	0	513	36.730
Könneritzstraße	Dresden	10.330	0	97	0	0	353	10.780
Palaisplatz	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
Immermannstr. 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 u. 33	Stuttgart	8.570	0	2.092	0	0	138	10.800
		285.540	28.689	6.869	-6.980	-2.850	1.942	313.210

KONZERNANHANG

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.

	2014			2013		
	Gesamt TEUR	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlage-immobilien TEUR	Gesamt TEUR	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	Anlage-immobilien TEUR
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	18.396	0	18.396	18.239	192	18.047
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen						
Instandhaltungsaufwand	2.418	0	2.418	2.615	26	2.589
Immobilienbewirtschaftung	1.175	0	1.175	689	16	673
SUMME	**3.593**	**0**	**3.593**	**3.304**	**42**	**3.262**
direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben						
Immobilienbewirtschaftung	255	0	255	279	2	277
SUMME	**255**	**0**	**255**	**279**	**2**	**277**

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2014

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2014 und dem des Vorjahres basiert auf Bewertungen durch einen unabhängigen Gutachter sowie interne Bewertungen. Die Feri EuroRating Services AG, Bad Homburg, (»Feri«) wurde von POLIS beauftragt, eine Ermittlung des Marktwertes für sechs Immobilien der POLIS zum 31. Dezember 2014 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 Feri. 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

standort- 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 Defininition des Marktwertes gemäß den International Valuation Standards deckt sich in Bezug auf das Portfolio von POLIS mit der Definition des beizulegenden Zeitwertes nach IFRS 13. Die Begriffe „Marktwert" und „beizulegender Zeitwert" werden daher im Folgenden übereinstimmend 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 quartalweise 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. Die Differenz aus Mieterträgen und Modernisierungs- und Instandhaltungskosten sowie Bewirtschaftungskosten ergibt den 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-Researchs angesetzt.

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

Die Break-Even-Rendite liegt über alle Immobilien wertgewichtet bei 6,7 % (Vj. 6,7 %). Würde die durchschnittliche Break-Even-Rendite um 0,25 %-Punkte höher oder niedriger angesetzt werden, ergäben sich um ca. 2,0 % höhere oder niedrigere Marktwerte. Weitere Inputfaktoren können einen erheblichen Einfluss auf die Marktwerte

KONZERNANHANG

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:

- Der durchschnittliche Leerstand des Portfolios am Bewertungsstichtag von 5,4 % (Vj. 7,3 %) wird innerhalb eines Jahres weitgehend abgebaut. Im mittelfristigen Planungshorizont bewegt sich der Leerstand in einer Spanne zwischen höchstens 1,7 % und maximal 7,1 %, bezogen auf die einzelnen Objekte.

- Aus dem Bewertungsszenario ergibt sich eine Mietsteigerung von durchschnittlich 0,90 % (Vj. 2,85 %) im ersten Jahr. Der überwiegende Anteil dieser Mietsteigerung folgt dem vorgenannten Abbau des Leerstands, addiert um die Steigerung der Miete aufgrund wertgesicherter Mietverträge. Danach ergibt sich bis zum Ende des zehnjährigen Planungshorizonts eine angenommene Mietsteigerung von durchschnittlich 2,31% (Vj. 1,69%) pro Jahr. Die Abweichung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus geänderten Annahmen zur Mieterentwicklung. Im aktuellen Berichtsjahr werden wesentlich flachere Mietsteigerungen am Anfang und ein stärkerer Anstieg zum Ende des Betrachtungszeitraumes prognostiziert.

- Langfristig (2015-2024) planen wir mit Instandhaltungskosten von durchschnittlich EUR 1,79 (Vj. EUR 1,07) pro Quadratmeter Mietfläche und Monat, davon EUR 0,86 (Vj. EUR 0,68) pro Quadratmeter Mietfläche und Monat für laufende Instandhaltungen. Für das Jahr 2015 haben wir einen erhöhten Instandhaltungsbedarf von EUR 2,36 pro Quadratmeter Mietfläche und Monat identifiziert, davon EUR 0,61 für die laufenden Instandhaltungen. Der erhöhte Instandhaltungsbedarf in 2015 resultiert hauptsächlich aus Mängeln an Fassaden und Flachdächern in einigen unserer Häuser.

- Detaillierte Angaben zum Leerstand und den Mieteinnahmen sind im Lagebericht (S. 49/50) aufgeführt.

Düsseldorf | Berliner Allee 44
Bürohaus

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

Alle Angaben in %	Leerstandsrate 31.12.2014 (Fläche)	erwartete Leerstandsrate 31.12.2015 (Fläche)	Langfristige Leerstandsrate gemäß B-Plan 2015 (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)	Break-Even-Rendite 31.12.2014
Rankestraße 21 / Lietzenburger Str. 44, 46	4,01	1,60	6,10	0,94	2,15	6,7
Luisenstraße 46	0,00	0,00	5,28	1,14	1,90	6,5
Potsdamer Straße 58	0,49	0,00	5,96	3,77	2,72	6,8
Altmarkt 10 / Kramergasse 2, 4	0,66	2,41	5,51	1,44	1,15	6,7
Könneritzstraße 29, 31, 33	0,00	1,46	5,99	0,53	2,25	6,9
Palaisplatz 3, 3a	1,33	0,90	4,18	0,01	1,76	6,8
Berliner Allee 42	2,67	25,83	8,96	-1,34	1,97	6,8
Berliner Allee 44	0,82	22,26	8,19	3,66	2,53	6,8
Berliner Allee 48	15,84	18,01	8,38	0,28	0,98	6,8
Steinstraße 27	0,31	3,37	7,87	2,35	1,77	6,5
Gutleutstraße	100,00	0,00	10,28	1,49	3,40	6,7
Landschaftstraße 2	0,00	0,00	7,88	1,50	1,87	6,9
Landschaftstraße 8	0,00	0,00	0,00	10,04	1,94	6,7
Ebertplatz 1	2,13	9,25	7,97	2,65	2,27	6,6
Gustav-Heinemann-Ufer 54	1,64	1,74	3,83	0,49	1,49	6,6
Hansaring 20	27,54	13,91	10,71	0,99	2,21	6,9
Konrad-Adenauer Ufer 41-45	4,30	3,16	5,22	0,67	2,22	6,3
Neumarkt 49	0,00	0,00	7,48	0,26	2,77	6,8
Weyerstraße 79-83	1,80	1,80	1,66	-0,83	5,13	6,8
Lessingstraße 14	0,24	0,24	7,30	-1,56	3,16	6,7
Böblinger Straße 8 / Arminstraße 15	7,24	1,53	5,19	2,57	1,54	6,8
Quartier Büchsenstraße	6,72	5,58	3,90	-0,06	1,53	6,5
Tübinger Straße 31,33	6,19	3,81	9,62	-1,42	5,02	6,6
PORTFOLIO	**5,38**	**3,84**	**5,76**	**0,90**	**2,31**	**6,7**

Die tatsächliche Leerstandsrate (5,38 %) über das gesamte Portfolio hat sich im Vergleich zur Projektion des Vorjahres (7,30 %) verringert und wird zum 31.12.2015 mit 3,84 % erwartet. Die positve Entwicklung in 2014 resultiert aus der guten Vermietungsleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 und einem guten Mietvertragsmanagement und daraus resultierenden Vertragsverlängerungen mit Bestandsmietern. Die erwartete Leerstandsentwicklung zum Jahresende 2015 hängt im Wesentlichen von der erfolgreichen Planumsetzung der Vermietung in der Gutleutstraße 26 ab.

Die geplante langfristige Mietsteigerung ist im Vergleich zur Vorjahresprojektion von 1,69 % auf 2,31 % gestiegen. Die Verbesserung resultiert hauptsächlich aus einer verbesserten Entwicklungserwartung der Mieten in den späteren Jahren. Die kurzfristige Mietsteigerung liegt aufgrund des Inflationsrückganges deutlich unter der Vorjahresprojektion.

KONZERNANHANG

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

Alle Angaben in %	Leerstandsrate **31.12.2013** (Fläche)	erwartete Leerstandsrate **31.12.2014** (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)
Rankestraße 21 / Lietzenburger Str. 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	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 Markbewertung zeigt nachfolgende Übersicht:

		nachhaltiger Rohertrag		Mietwachstum p.a.		Mietertrag		Diskontierungszinssatz	
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	Fair Value per 31.12.2014	-10 %	+10 %	-1 %	+1 %	-1 %	+1 %	+25 Basisp.	-25 Basisp.
BERLIN									
Rankestr. 21 /Lietzenburger Str. 44, 46	30.730	-1.597	1.601	-1.063	1.142	-136	146	-595	614
Luisenstraße 46	12.240	-349	342	-229	240	-52	52	-239	236
Potsdamer Straße 58	15.720	-973	973	-832	510	-73	73	-327	329
DRESDEN									
Altmarkt 10/Kramergasse 2/4	37.770	-1.100	1.122	-815	893	-191	189	-727	737
Könneritzstraße 29,31,33	11.130	-500	498	-356	382	-59	66	-216	218
Palaisplatz 3/3a	5.670	-544	391	-339	356	-27	35	-109	113
DÜSSELDORF									
Berliner Allee 42	6.960	-529	351	-202	218	-31	42	-137	144
Berliner Allee 44	8.630	-445	451	-352	382	-35	40	-165	177
Berliner Allee 48	5.280	-120	114	-88	91	-31	23	-112	111
Steinstraße 27	9.910	-796	807	-504	547	-33	53	-190	197
FRANKFURT AM MAIN									
Gutleutstraße	8.460	-115	124	-97	115	-34	56	-219	232
HANNOVER									
Landschaftstraße 2	4.560	-361	362	-254	266	-47	15	-97	92
Landschaftstraße 8	4.040	3	3	3	3	-16	9	-79	87
KÖLN									
Ebertplatz 1	9.300	-366	355	-242	245	-49	47	-198	195
Gustav-Heinemann-Ufer 54	18.240	-1.001	1.002	-758	808	-96	98	-353	355
Hansaring 20	4.890	-325	334	-188	197	-34	25	-97	103
Konrad-Adenauer Ufer 41-45	22.670	-356	354	-235	244	-102	93	-433	437
Neumarkt 49	8.960	-472	462	-400	423	-45	36	-173	167
Weyerstraße 79-83	16.580	-472	475	-398	436	-69	75	-333	343
MÜNCHEN									
Lessingstraße 14	9.990	-469	467	-277	278	-49	46	-197	195
STUTTGART									
Böblinger Straße 8 / Arminstraße 15	3.820	-151	151	-108	116	-12	18	-83	85
Quartier Büchsenstraße	46.540	-888	890	-706	667	-194	211	-905	916
Tübinger Straße 31/33	11.000	-597	595	-505	543	-43	48	-211	215
PORTFOLIO	**313.090**	**-12.523**	**12.224**	**-8.945**	**9.102**	**-1.458**	**1.496**	**-6.195**	**6.298**

KONZERNANHANG

Wesentliche Informationen zur Sensitivität der Marktbewertung im Vorjahr zeigt nachfolgende Übersicht:

		nachhaltiger Rohertrag		Mietwachstum p.a.		Mietertrag	Diskontierungszinssatz	
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	Fair Value per 31.12.2013	-10 %	+10 %	-1 %	+1 %	+/-1 %	+25 Basisp.	-25 Basisp.
BERLIN								
Rankestr. 21 /Lietzenburger Str. 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	-112	113
Steinstraße 27	9.960	-714	717	-474	509	45	-188	194
FRANKFURT AM MAIN								
Gutleutstraße	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 Zeitwerts 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 Businessplans führen zu einer geringeren Schwankung 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 2014) jeweils lediglich eine Größe verändert.

Die unter nachhaltigem Rohertrag dargestellten Abweichungen zum jeweiligen Fair Value am 31. Dezember 2014 wurden 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 2014 basieren auf einem Szenario, bei dem die Entwicklung der objektspezifischen Büromarktmieten (year-on-year) über einen Betrachtungszeitraum von 10 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 den oben stehenden Tabelle 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 geplanten Mieterwechseln um einen Monat wirkt sich sehr sensitiv auf die beizulegenden Zeitwerte aus.

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

TEUR	Gesamt	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestmietzahlungen (31.12.2014)	72.568	17.996	42.934	11.638
Mindestmietzahlungen (31.12.2013)	72.882	17.650	40.487	14.745

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

KONZERNANHANG

3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

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

Software, Betriebs- und Geschäftsausstattung

2014

Anschaffungs- und Herstellungskosten in TEUR

	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	31.12.2013
Software	486	87	77	496	461	25	0	486
Betriebs- und Geschäftsausstg.	447	32	138	341	398	49	0	447
	933	**119**	**215**	**837**	**859**	**74**	**0**	**933**

Abschreibungen in TEUR

	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	31.12.2013
Software	318	86	72	332	240	78	0	318
Betriebs- und Geschäftsausstg.	266	52	133	185	220	46	0	266
	584	**138**	**205**	**517**	**460**	**124**	**0**	**584**

Buchwerte in TEUR

	01.01.2014	31.12.2014	01.01.2013	31.12.2013
Software	168	164	221	168
Betriebs- und Geschäftsausstg.	181	156	178	181
	349	**320**	**399**	**349**

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 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 erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, da ausreichende Finanzinformationen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes bereit gestellt werden konnten. Die Bewertung erfolgt gemäß Stufe 3. Grundlage ist die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der in der Finanzanlage befindlichen Immobilie mittels DCF-Verfahrens mit folgenden, am Markt nicht beobachtbaren Bewertungsparametern:

Angaben in %	Leerstandsrate 31.12.2014 (Fläche)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)	Diskontierungszinssatz 31.12.2014*
Rankestraße 5 - 6, Berlin	0,12	2,12	4,60
Bugenhagenstraße 5, Hamburg	0,00	2,80	4,20
Ludwig-Erhard-Straße 14, Hamburg	0,43	2,30	4,50
Finanzanlagen	**0,20**	**2,14**	**4,51**

* Diskontierungszinssatz nominal lt. Wüest & Partner

Vom beizulegenden Zeitwert der Immobilien wird das variabel verzinste Darlehen (Zinssatz, bestehend aus 3-Monats Euribor, inkl. Marge, zum Bilanzstichtag: 1,278 %) abgezogen und somit der beizulegende Zeitwert der Finanzanlage ermittelt. Dieser liegt bei der POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, bezogen auf den 15 % Anteil, mit TEUR 900 über dem beizulegenden Buchwert der Finanzanlage.
Die Aufwertung erfolgt bis zum endgültigen Abgang der Finanzanlage, abzüglich latenter Steuern i. H. v. TEUR 142 in der Neubewertungsrücklage, da es sich um zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte gem. IAS 39 handelt.
Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich Abgänge durch Entnahmen sowie Gewinne aus Neubewertungen aufgrund höherer Marktwerte der Immobilien.
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 Marktwert vorliegt und POLIS keine zur Fair-Value-Bewertung notwendigen Informationen vorliegen.

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	01.01.2014 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2014 TEUR
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	1.770	0	58	1.712
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	1.200	0	20	1.180
POLIS Objekt Bugenhagenstraße & Co. KG	Berlin	15,00	559	0	0	559
Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG	Berlin	5,10	243	0	0	243
			3.772	**0**	**78**	**3.694**

Abschreibungen / Neubewertungen

Gesellschaft	01.01.2014 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Neubewertung TEUR	31.12.2014 TEUR
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG	0	0	0	900	900
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	0	0	0	0	0
POLIS Objekt Bugenhagenstraße & Co. KG	0	0	0	0	0
Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG	0	0	0	0	0
	0	**0**	**0**	**900**	**900**

Buchwerte

Gesellschaft	31.12.2013 TEUR	31.12.2014 TEUR
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG	1.770	2.612
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	1.200	1.180
POLIS Objekt Bugenhagenstraße & Co. KG	559	559
Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG	243	243
	3.772	**4.594**

KONZERNANHANG

3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen ermitteln sich nach Bilanzposten wie folgt:

Latente Steueransprüche	2014 in TEUR	2013 in TEUR
Anlageimmobilien	157	350
Steuerliche Verlustvorträge	1.473	666
Hedging Rücklage	933	1.107
Sonst. finanz. Verbindlichkeiten	0	185
Summe vor Saldierung	2.563	2.308
Saldierung	- 2.364	-2.122
AKTIVE LATENTE STEUERN	**199**	**186**
Latente Steuerverbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	6.240	4.950
Sonst. finanz. Verbindlichkeiten	64	0
Saldierung	- 2.364	-2.122
PASSIVE LATENTE STEUERN	**3.940**	**2.828**

Die Saldierung der aktiven latenten Steuern mit den passiven latenten Steuern (2.364 TEUR) erfolgt nur, soweit sie sich auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt erhoben werden. Zum 31. Dezember 2014 wurden auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge der POLIS Immobilien AG (TEUR 9.306; Vj. TEUR 4.211) 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 (TEUR 749; Vj. TEUR -138), wurden im „Sonstigen Ergebnis" erfasst. Die latenten Steuern, bezogen auf die Marktveränderungen der Finanzanlagen, wurden ebenfalls im „Sonstigen Ergebnis" (TEUR -142; Vj. TEUR 0) erfasst.

Die übrigen Änderungen der latenten Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten wurden erfolgswirksam erfasst. Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 50.733 (Vj. TEUR 47.790) 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:

	2014 in TEUR	2013 in TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.356	4.711
davon umlegbare Betriebskosten	4.882	4.249
davon Mietforderungen	474	462
Umsatzsteuerguthaben und im Folgejahr abziehbare Vorsteuer	0	227
Sonstige Forderungen	264	627
SUMME	**5.620**	**5.565**

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten den beizulegenden Zeitwerten.

Zum 31. Dezember 2014 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 4.882 (Vj. TEUR 4.249) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 4.039 (Vj. TEUR 3.661) gegenüber.

Die Mietforderungen sind nicht wertgemindert, da ein Ausfallrisiko nicht bestand und nur unwesentliche überfällige Forderungen bestanden.

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: nicht wertgemindert und fällig			
Buchwert TEUR	davon: weder wertgemindert noch fällig TEUR	über 90 Tage TEUR	60 - 90 Tage TEUR	31 - 60 Tage TEUR	0 - 30 Tage TEUR
31.12.2014					
5.356	**5.220**	34	7	57	38
31.12.2013					
4.711	4.499	68	0	40	104

Bei den nicht wertgeminderten und nicht fälligen Forderungen aus Lieferungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.
Für die bereits fälligen Mietforderungen hat POLIS Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von TEUR 903 (Vj. TEUR 1.182). 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 2014 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 2014 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 EUR 10,00.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage (2014: TEUR 18.185; 2013: TEUR 18.185) 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 Anwendung der IFRS (im Wesentlichen: Zeitwertbewertung der Anlageimmobilien) Bestandteil der Gewinnrücklagen.

Die Hauptversammlung der POLIS Immobilien AG hat am 22.06.2012 den Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 22.06.2017 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 55.255.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.525.500 neuen Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugrecht der Aktionäre auszuschließen.

KONZERNANHANG

3.9. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel	Gesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten Gesamt über 11 Jahre	Restlaufzeiten bis 5 Jahre	Restlaufzeiten über 5 Jahre
Angaben in TEUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.945 (156.452)	27.363 (6.398)	120.582 (150.054)	32.164 (65.614)	88.418 (84.440)
Erhaltene Anzahlungen	4.039 (3.661)	4.039 (3.661)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.331 (2.639)	1.331 (2.639)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	138 (88)	138 (88)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	11.850 (8.693)	2.759 (2.159)	9.091 (6.534)	6.855 (5.097)	2.236 (1.437)
	165.303 (171.533)	**35.630** (14.945)	**129.673** (156.588)	**39.019** (70.711)	**90.654** (85.877)
zzgl. Latente Steuern			3.940 (2.828)		
SUMME LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			**133.613** (159.416)		
SUMME KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		**35.630** (14.945)			

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

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2015	3,55	-	12.560
2015	variabel	2	13.116
2016	variabel	-	4.320
2018	variabel	-	20.790
2020	variabel	2	53.137
2021	variabel	1	12.907
2021	3,28-3,51	1	24.465
2023	2,9	1	6.650
		SUMME	**147.945**

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

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2014	variabel	-	4.676
2015	variabel	2	22.400
2015	3,55	1	12.300
2016	variabel	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**

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Darlehen in Höhe von EUR 6,8 Mio zur Finanzierung der »Tübinger 31 und 33« in Stuttgart aufgenommen. Weiterhin wurden langfristige Kredite in Höhe von EUR 9 Mio. vorzeitig abgelöst und kurzfristige Kredite im Rahmen der Verkäufe in Höhe von EUR 3,9 Mio. außerordentlich getilgt. Zuzüglich planmäßiger Tilgungen ergibt sich ein Zahlungsmittelabfluss aus der Tilgung von Krediten von insgesamt EUR 15,3 Mio.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 104.270 (Vj. TEUR 118.902) variabel verzinslich und TEUR 43.416 (Vj. TEUR 37.017) fest verzinslich, daneben sind abgegrenzte Zinsen von TEUR 259 (Vj. TEUR 533) 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 TEUR 177.859 (Vj. TEUR 192.218) auf den Immobilienbestand (Buchwert: TEUR 313.090) sowie durch Abtretungen von z. B. 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 2014, betrug 3,6 % (Vj. 3,6 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 5,1 (Vj. 5,7) Jahre.

Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2014 TEUR 45.366 (Vj. TEUR 38.902). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betrugen 1,0 %–1,9 % (Vj. 1,2 %-2,7 %), inkl. Marge.
Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschläge in Höhe von insgesamt TEUR 138 (Vj. TEUR 88). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen überwiegend Bauleistungen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	2.224	1.498
Übrige	535	661
SUMME	**2.759**	**2.159**

KONZERNANHANG

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

Zinssicherungs-instrument	Anzahl Swaps	Volumen TEUR	Restlauf-zeit	Zinssatz %	31.12.2013	ergebnis-wirksame Änderung GuV	Auflösung (zahlungs-wirksam)	Marktver-änderung CF-Hedges (im Sonstigen Ergebnis erfasst)	Marktwert 31.12.2014
Nicht im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:									
Swap	2	8.150	1-2 Jahre	2,40 - 3,47	-983	160	-430	0	**-394**
Im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:									
	13	79.889	4-7 Jahre	2,33 - 3,56	-7.049	860	0	-4.733	**-10.921**
				GESAMT:	**-8.032**	**1.020**	**-430**	**-4.733**	**-11.315**
davon langfristig					**-6.534**				**-9.091**
davon kurzfristig					**-1.498**				-2.224
zzgl. sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten					**-661**				-535
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten					**-2.159**				**-2.759**

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Swap mit einem negativen Marktwert von TEUR 430 durch Zahlung aufgelöst. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Änderungen der Marktwerte erfasst, soweit der Sicherungszusammenhang zwischen derivativem Finanzinstrument und Grundgeschäft nicht effektiv ist. Marktwertänderungen effektiver Teile der Sicherungsbeziehungen werden im „Sonstigen Ergebnis" ausgewiesen.

Stuttgart | Büchsenstraße 26

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

Zinssicherungsinstrument	Anzahl Swaps	Volumen TEUR	Restlaufzeit	Zinssatz %	31.12.2012	ergebniswirksame Änderung GuV	Auflösung (zahlungswirksam)	im Sonstigen Ergebnis erfasst	Marktwert 31.12.2013
Nicht im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:									
Swap	3 (Vj. 7)	16.250	2-3 Jahre	2,40 - 3,69	-6.236	1.551	-3.702	0	**-983**
Im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:									
	13 (Vj. 13)	79.889	5-8 Jahre	2,33 - 3,56	-4.936	720	3.702	869	**-7.049**
				GESAMT:	**-11.172**	**2.271**	**0**	**869**	**-8.032**

3.10. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Die von POLIS genutzten Finanzinstrumente teilen sich auf in die Klasse der Bankguthaben und die Klassen der Finanzinstrumente der Bewertungskategorien des IAS 39. Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Bilanzposten	Kategorie	2014 TEUR	2013 TEUR
Finanzanlagen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	4.351	0
Finanzanlagen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)	243	3.772
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	5.620	5.565
Bankguthaben	Bankguthaben und Zahlungsmittel	8.778	6.370
		18.992	**15.707**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	147.945	156.452
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.331	2.639
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	535	658
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	394	984
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	10.921	7.049
		161.126	**167.782**

KONZERNANHANG

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

Bilanzposten	Kategorie	2014 TEUR	2013 TEUR
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	0	0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	160	1.551
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	860	720
		1.020	**2.271**

Die Nettogewinne aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Derivaten beinhalten Bewertungsgewinne aus derivativen Finanzinstrumenten (Zins-Swap), für die kein Hedge Accounting angewendet wird (TEUR 160; Vj. TEUR 1.551), bzw. Bewertungsgewinne für Finanzinstrumente, die im Rahmen des Cashflow-Hedges designiert sind (TEUR 860; Vj. TEUR 720).

Die Marktwertänderungen von Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind (TEUR -4.733; Vj. TEUR 869), wurden nach Abzug von latenten Steuern (TEUR 749; Vj. TEUR -138) 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:

		31.12.2014				31.12.2013			
Angaben in TEUR		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	**SUMME**	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	**SUMME**
Finanzanlagen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	–	–	4.351	**4.351**	–	–	–	**–**
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Schulden, für die ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird	–	-149.895	–	**-149.895**	–	-157.583	–	**-157.583**
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	–	-394	–	**-394**	–	-984	–	**-984**
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	–	-10.921	–	**-10.921**	–	-7.049	–	**-7.049**
		0	**-161.210**	**4.351**	**156.859**	**0**	**-165.616**	**0**	**-165.616**

Für die Finanzanlagen werden die Marktwerte auf Basis von DCF-Cashflows ermittelt. Grundlage der Marktwerte der Finanzanlagen sind von externen Gutachtern gem. IAS 40 ermittelte Marktwerte der in den Beteiligungen enthaltenen Immobilien. Auf die näheren Erläuterungen unter 3.3 wird verwiesen. Für die Darlehensverbindlichkeiten gegenübver Kreditinstituten werden die Marktwerte auf Basis diskontierter Cashflows ermittelt, denen aktuelle Marktzinsen zu Grunde liegen. Für die in der zweiten 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 sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihren beizulegenden Zeitwerten nahezu entsprechen.

In der Berichtsperiode gab es keine Umgruppierung zwischen Stufe 1, Stufe 2 und Stufe 3 der Bewertungshierarchie.

4. ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

4.1. Mieterträge

Enthalten sind Mieterträge aus den Anlageimmobilien und im Vorjahr auch aus den Immobilien, die unter den „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten" ausgewiesen werden. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR -60 (Vj. TEUR 115) 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:

	2014 TEUR	2013 TEUR
Nicht umlegbare Betriebskosten	1.003	440
Vermietungskosten	185	278
Sonstige Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen	242	250
SUMME	**1.430**	**968**

Aufgrund der Allokation von allgemeinen Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung der Immobilien zu den Betriebskosten erhöhten sich die nicht umlegbaren Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr. Im Vorjahr wurden ausschließlich Personalkosten direkt zugeordnet.

4.4. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Immobilien unter Punkt 3.1.

4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien

Der Besitzübergang der zum Jahresende 2013 als »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« klassifizierte Anlageimmobilie »Immermannstraße«, Düsseldorf, erfolgte planmäßig im ersten Quartal auf Basis der letzten Bewertung. Daher konnte kein zusätzliches Ergebnis aus dem Verkauf erzielt werden. Im zweiten Quartal erfolgte die Veräußerung der Anlageimmobilie »Rheinstraße 43–45« in Mainz zu einem Kaufpreis von 2.600 TEUR und im dritten Quartal die Veräußerung der Anlageimmobilie »Rheinstraße 105–107« in Mainz zu einem Kaufpreis von 4.200 TEUR, so dass sich Verluste von 48 TEUR bzw. 352 TEUR ergaben.

Aus der im Vorjahr verkauften Anlageimmobilie »Klepingstraße 20« in Dortmund ergab sich ein Gewinn von TEUR 377. Weiterhin wurde im Vorjahr die »Gallenkampstraße 20« in Duisburg zum Marktwert verkauft.

KONZERNANHANG

4.6. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2014 im Wesentlichen Gewährleistungszahlungen und Erträge aus Asset- und Property-Management-Leistungen für die drei Gesellschaften, an denen POLIS zu 15 % beteiligt ist (175 TEUR; Vj. 207 TEUR).

4.7. Sonstiger Aufwand

Wie im Vorjahr resultiert der „Sonstige Aufwand" im Wesentlichen aus Vorsteuerkorrekturen.

4.8. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	2014 TEUR	2013 TEUR
Personalaufwand	1.599	1.712
Rechts- Beratungs- und Prüfungskosten	448	532
Büro- und Reisekosten	864	826
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	267	230
Marketing und Werbekosten	49	61
Sonstiger Aufwand	128	145
SUMME	**3.355**	**3.506**

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich 25 (Vj. 25) Arbeitnehmer beschäftigt, sieben im Bereich „allgemeine Verwaltung" und 18 im Bereich „Asset- und Property-Management", darunter drei Auszubildende.

4.9. Beteiligungserträge

Beteiligungserträge ergaben sich, wie auch im Vorjahr, aus Ausschüttungen aus den Beteiligungen an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin, der POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, Berlin, und 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. Zinsaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen die nachfolgend dargestellten Posten:

	2014 TEUR	2013 TEUR
Zinsaufwendungen	5.554	5.365
Finanzierungsnebenkosten	171	330
SUMME	**5.725**	**5.695**

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

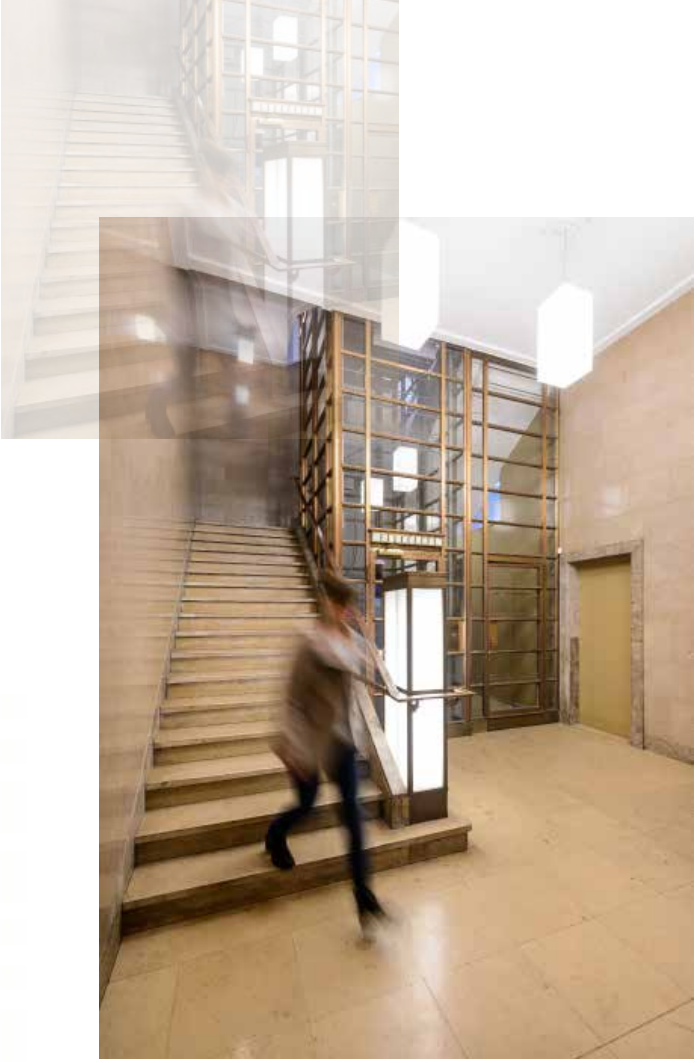
4.12. Ertragsteuern

Die Ertragsteueraufwendungen für die Geschäftsjahre 2014 und 2013 gliedern sich wie folgt:

Aufwand (-) / Ertrag (+)	2014 TEUR	2013 TEUR
Latente Steuern auf Verlustvorträge	806	139
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-2.515	-1.592
Laufende Steuern	-18	-216
SUMME	**-1.727**	**-1.669**

Die Erträge aus latenten Steuern auf Verlustvorträge resultieren aus der Aktivierung steuerlicher Verlustvorträge.

Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2014 15 % (Vj. 15 %), der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5 %. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von 15,825 % (Vj. 15,825 %).



Berlin | Potsdamer Straße 58
Treppenhaus

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

	2014 TEUR	2013 TEUR
Ergebnis vor Steuern	10.262	9.808
Konzernsteuersatz	15,8 %	15,8 %
Erwarteter Ertragssteueraufwand	-1.624	-1.552
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-7	-7
Ertragssteuer Vorjahre	-67	-110
Sonstige	-29	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.727	-1.669
Steuerquote	16,8 %	17,0 %

4.13. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	01.01.2014 bis 31.12.2014	01.01.2013 bis 31.12.2013
Konzernergebnis nach den Minderheiten		
zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	8.535	8.139
Durchschnittl. Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert / in TEUR)	0,77	0,74

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.

KONZERNANHANG

Berlin | Lietzenburger Straße 46

6. SONSTIGE ANGABEN

6.1. Aufsichtsrat und Vorstand

Dem Vorstand gehörten an:

Dr. Alan Cadmus,
Sprecher des Vorstandes, Berlin

Dr. Michael Piontek,
Finanzvorstand, Berlin

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

Wir verweisen auf den Vergütungsbericht im Lagebericht, der die Grundsätze der Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der POLIS zusammenfasst und die Höhe und Struktur der individuellen Bezüge der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erläutert.

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 laufenden wie im Vorjahr 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 2014 Leistungen von TEUR 60 (Vj. TEUR 165) erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden. Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen von TEUR 7 (Vj. TEUR 0). Die Verminderung resultiert aus der Beendigung des Mietvertrages im laufenden Jahr.

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 Erfahrungen 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 anzuzeigen. Die gemeldeten Risiken werden in einer Risikomanagementliste erfasst und in der 14-tägigen Geschäftsleitungssitzung oder Vorstandssitzung erörtert, Gegenmaßnahmen diskutiert und ggf. 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 der Risikodarstellung im Lagebericht aufgenommen als auch dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wird.

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat beraten und überwacht.

A) MARKTRISIKO

Das Marktrisiko stellt das Risiko einer etwaigen Schwankung beizulegender Zeitwerte oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen der Marktpreise dar. 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 grundsätzlich 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 83 %). Diese Zinssicherung erfolgt entweder durch Festzinskredite, Zinsswaps oder Zinscaps.

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwan-

kungen 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 2014 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 104.270 (Vj. TEUR 118.902). Insgesamt werden TEUR 86.560 (Vj. TEUR 96.139) durch Zinsswaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betrugen TEUR 43.416 (Vj. TEUR 37.017).

POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich durch Änderungen der Zinssätze auf das Ergebnis und das Eigenkapital ergeben würden. Dabei wird der Cashflow für einen Prognosezeitraum von vier Jahren ermittelt, der sich bei einer Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte ergäbe. Zum 31. Dezember 2014 sind 88 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Somit bleiben 12 % (EUR 17,7 Mio.) der Darlehen nicht zinsgesichert. Bei einem Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte würde sich der Zinsaufwand um ca. TEUR 177 p. a. erhöhen und das Konzerngesamtergebnis verringern.

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Ein Anstieg des Zinsniveaus um 30 Basispunkte hätte den Wert der zum 31. Dezember 2014 bestehenden Derivate um etwa EUR 2,00 Mio. (Vj. EUR 1,67 Mio.) erhöht, ein entsprechender Rückgang entsprechend verringert. Bei Ansatz einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzten 10 % ergibt sich ein Risiko von TEUR 200. Der Effekt würde zu einer Veränderung des Eigenkapitals führen.

Die vorhandenen Zinsswaps sind weitgehend durch ein Mikro-Hedging direkt den entsprechenden variablen Darlehen auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft zu Bewertungseinheiten zugeordnet. Dadurch werden die Marktveränderungen der effektiv gehedgten Teile der Zinsswaps zukünftig im „Sonstigen Ergebnis" direkt im Eigenkapital erfasst. Um die Voraussetzung für diese direkte Zuordnung (Effektivität) sicherzustellen, entsprechen die Zinsswaps in Höhe, Laufzeit und Verzinsungszeitpunkt den Darlehensbedingungen. Die Effektivität wird quartalsweise von einem Wirtschaftsprüfungsunternehmen geprüft.

B) AUSFALL- BZW. KREDITRISIKO

Das Ausfallrisiko beschreibt 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 der aus Geldanlagen, der Kreditgeberfunktion sowie Zinssicherungsgeschäfte gegenüber Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

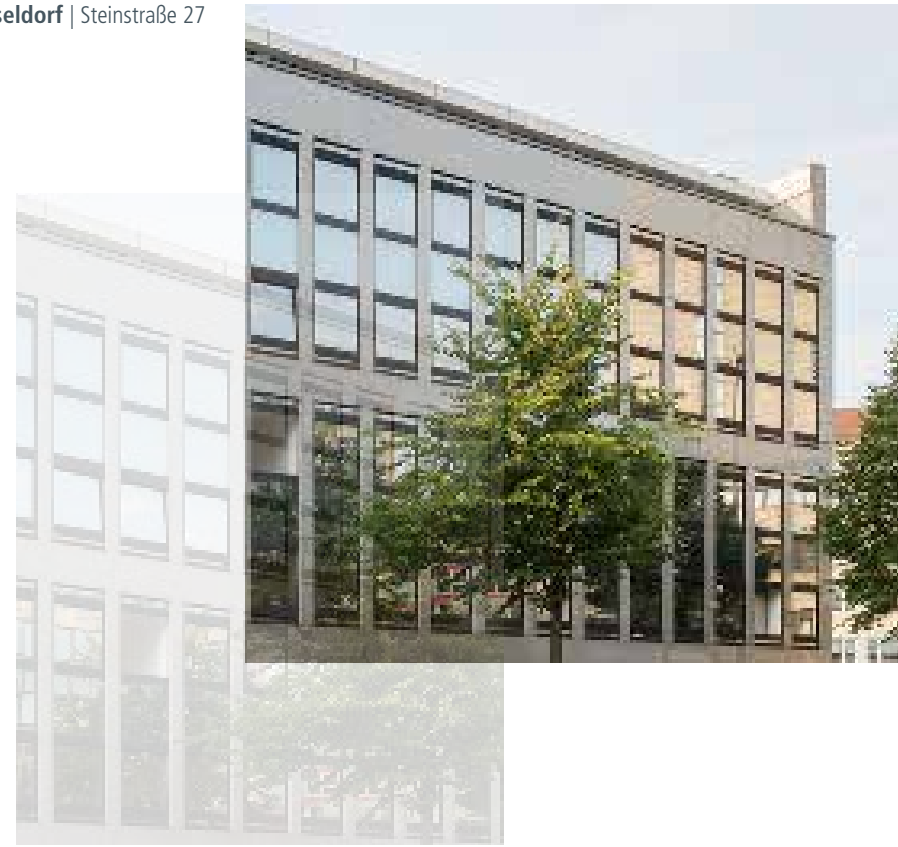
Das maximale Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte entspricht ihrem Buchwert.

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 2014 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 4.882 (Vj. TEUR 4.249) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 4.039 (Vj. TEUR 3.661) 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 Kontrahentrisiko 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 in die Beurteilung einbezogen. Die POLIS versucht Klumpenrisiken in allen Bereichen zu vermeiden, und sieht vor, z. B. die Kreditverbindlichkeiten auf eine vertretbare Anzahl von Banken und Finanzinstituten zu verteilen. Bei Zinssicherungsinst-

Düsseldorf | Steinstraße 27



rumenten 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 2014 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, wodurch eine Überleitung zum Bilanzausweis nicht möglich ist:

FÄLLIGKEITSANALYSE ZUM 31. DEZEMBER 2014

		Bruttoabflüsse				
Angaben in TEUR	**Gesamt**	2015	2016	2017	2018	ab 2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	161.781	30.234	8.223	3.845	24.633	94.846
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.331	1.331	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	535	535	0	0	0	0
Nicht-derivate finanzielle Verbindlichkeiten	163.647	32.100	8.223	3.845	24.633	94.846
designierte Derivate Finanzinstrumente	10.921	1.975	1.818	1.675	1.679	3.774
nicht designierte Derivate Finanzinstrumente	394	249	145	0	0	0
derivate finanzielle Verbindlichkeiten	11.315	2.224	1.963	1.675	1.679	3.774
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	**174.962**	**34.324**	**10.186**	**5.520**	**26.312**	**98.620**
Kreditzusagen	0	0	0	0	0	0
Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen	**174.962**	**34.324**	**10.186**	**5.520**	**26.312**	**98.620**

KONZERNANHANG

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.

Zum 31.12.2015 werden Kredite im Volumen von EUR 25 Mio. fällig. Die Neufinanzierung bzw. Prolongation wird als unproblematisch angesehen, da mehrere Kreditinstitute an einer Umfinanzierung bzw. Prolongation interessiert sind.

Aus Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 2.506 (Vj. TEUR 330). Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2015 von rd. EUR 10 Mio. stehen Bankguthaben, unbelastete Grundstücke sowie der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

FÄLLIGKEITSANALYSE ZUM 31. DEZEMBER 2013

		Bruttoabflüsse				
Angaben in TEUR	**Gesamt**	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	**178.311**	**7.768**	**40.656**	**9.435**	**4.878**	**115.594**

München | Lessingstraße 14

KONZERNANHANG

Der Aufwand des Geschäftsjahres aus Operating-Leasingverhältnissen über Fahrzeuge, Büromaschinen und Büromiete beträgt TEUR 288 (Vj. TEUR 258).
Die zukünftigen Leasingraten gliedern sich wie folgt:

TEUR	Gesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
31.12.2014	378	264	114	0
31.12.2013	546	256	290	0

Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt-Service Coverage-Ratios von 110 % und 120 %, Interest-Service Coverage-Ratios von 1,40 bis 1,49, Loan-to-Value-Ratios von 65 % und 70 % auf Einzelobjektebene und 70 % und 80 % auf Portfolioebene. Im laufenden Geschäftsjahr wie im Vorjahr wurden alle Covenants eingehalten.
Über die derivativen Finanzinstrumente informiert die Tabelle unter Punkt 3.9.

Kapitalsteuerung

Das Eigenkapital umfasst auf die Anteilseigner entfallendes Eigenkapital. Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist 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 47 % (Vj. 50 %).

Berlin, 5. März 2015
POLIS Immobilien AG
– Der Vorstand –

Dr. Alan Cadmus **Dr. Michael Piontek**

6.4. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

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

	2014 TEUR	2013 TEUR
Prüfungshonorare	109	103
SUMME	**109**	**103**

6.5. Corporate Governance

Am 21. November 2014 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.

Köln | Gustav-Heinemann-Ufer 54

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 2014 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 2015
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schepers
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer
Wirtschaftsprüferin

POLIS FINANZKENNZAHLEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	2014 TEUR	2013 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2010 TEUR
Mieterträge	18.396	18.239	16.020	14.886	13.053
EBIT	14.742	13.054	10.465	12.385	7.410
EBT	10.262	9.808	2.574	3.239	1.956
Konzernergebnis	8.535	8.139	2.171	2.563	1.547
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.837	9.038	6.786	5.857	7.688
Funds from operations (FFO)[1]	6.713	5.002	2.567	1.221	1.988

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.14 TEUR	31.12.13 TEUR	31.12.12 TEUR	31.12.11 TEUR	31.12.10 TEUR
Langfristiges Vermögen	318.989	318.275	290.690	294.452	307.073
Kurzfristiges Vermögen	15.086	15.609	19.302	7.614	10.245
Eigenkapital	164.832	159.523	150.653	149.330	147.989
Bilanzsumme	334.075	333.884	309.992	302.066	317.318
Eigenkapitalquote in %	49%	48%	49%	49%	47%
Loan to value in %[2]	47%	50%	48%	47%	51%
NAV der POLIS (TEUR)[3]	168.573	162.165	151.706	150.109	148.651
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000	11.051.000	11.051.000	11.051.000
NAV pro Aktie (Euro)	15,25	14,67	13,73	13,58	13,45

[1] Funfs 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 Immobilie

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

GLOSSAR

> AKTIVER BESTANDSHALTER:
Ein Unternehmen ist selbst Eigentümer von Immobilien. Neben den laufenden Cashflows stellt die Wertsteigerung durch aktives Management einen wichtigen Aspekt der Anlage dar. Die Immobilien werden aktiv gemanagt und es kommt auch zu An- und Verkäufen einzelner Immobilien.

> ASSET MANAGEMENT:
Aktiver, wertorientierter Betrieb und/ oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Neupositionierung oder Modernisierung/Revitalisierung.

> ASSET MANAGEMENT FÜR DRITTE:
Es wird das Asset Management, also die Vermögensverwaltung, in der Rolle als Dienstleister für Dritte übernommen. Dabei sind auch Minderheitsbeteiligungen durch den Dienstleister an den Immobilien möglich.

> BUY-AND-SELL-KONZEPT:
Ist ein Konzept für den An- und Verkauf von Immobilien.

> CASHFLOW:
Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode.

> CASHFLOW-AT-RISK-ANALYSE:
Ist eine Methode zur Ermittlung von Risiken in Zahlungsströmen unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien. Die Szenarien beruhen auf Annahmen zu bestimmten Parametern (z.B. Zinssatz).

> COMPLIANCE:
Ist ein Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen. Die Gesamtheit der Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen in einem Unternehmen wird als Compliance-Management-System bezeichnet.

> „CORE"-OBJEKTE:
Als Core-Immobilie werden langfristig vermietete Immobilien mit Mietern ausgezeichneter Bonität in bester Lage bezeichnet.

> „CORE +" -OBJEKTE:
Sind Core-Objekte, die Abweichungen in Kriterien, wie z. B. Lage, Vermietungsgrad oder Qualität, und daher leicht erhöhte Risiken aufweisen.

> CORPORATE GOVERNANCE:
Regeln guter und verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Ziel ist das Management nach Werten und Normen im Sinne der Aktionäre und anderer Interessengruppen. Für diese bietet die jährliche Entsprechenserklärung des Managements zum Deutschen Corporate Governance Kodex ein Bewertungsinstrument der Unternehmensführung.

> COVENANTS:
Sind bestimmte Klauseln in Kreditverträgen, welche vertraglich bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredites darstellen.

> DAXSUBSECTOR REAL ESTATE KURSINDEX:
Ist ein Kursindex, der die Wertentwicklung der nach Marktkapitalisierung größten und umsatzstärksten deutschen Aktien im Prime Standard im Bereich „Real Estate" abbildet.

> DSCR (DEBT-SERVICE-COVERAGE-RATIO):
Der Schuldendienstdeckungsgrad oder auch Kapitaldienstdeckungsgrad ist eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, bei der je nach Art des Schuldners den Kreditzinsen und der Tilgung die Einnahmen gegenübergestellt werden. Hierdurch soll ermittelt werden, inwieweit die Einnahmen aus der Immobilie imstande sind, Zins und Tilgung für die aufgenommenen Kredite aufzubringen.

> DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (ZINSDERIVATE):
Derivative Finanzinstrumente oder Derivate sind gegenseitige Verträge, deren Preisbildung im Allgemeinen auf der Entwicklung eines marktabhängigen Basiswerts (z.B. Aktien oder Zinssätze) fußt.

> DESIGNATED SPONSOR:
Designated Sponsors sind spezialisierte Finanzdienstleister, die im elektronischen Handelssystem XETRA

temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleichen. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.

> DEUTSCHER RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD (HGB):
Das Handelsgesetzbuch enthält den Kern des Handelsrechts in Deutschland.

> DUE DILIGENCE:
Bezeichnet eine mit großer Sorgfalt durchgeführte Risikoprüfung, z. B. in Bezug auf einen Immobilienkauf. Hierbei werden die Stärken sowie Schwächen des Objektes analysiert.

> EBIT (EARNINGS BEFORE INTEREST AND TAXES):
Ergebnis vor Zinsen und Ertragssteuern.

> EBT (EARNINGS BEFORE TAXES):
Stellt den Gewinn vor Steuern (Ertragssteuern) dar.

> ERGEBNIS AUF LAUFENDER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG:
Ergibt sich aus den Mieteinnahmen abzüglich Instandhaltungsaufwendungen und Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung.

> EURIBOR:
Der Zinssatz, zu dem sich Großbanken (Panel-Banken) der Eurozone gegenseitig Geld zur Verfügung stellen.

> FAIR VALUE:
Der Fair Value (deutsch „beizulegender Zeitwert") ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen und unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte.

> FFO (FUNDS FROM OPERATIONS):
Operatives Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung, sonstigen Aufwendungen und Erträgen, Verwaltungsaufwand, Beteiligungserträgen sowie Zinserträgen und –aufwendungen.

> FITCH-RATING:
Ist eine Ratingagentur mit Firmensitzen in New York und London. Sie verwendet eine Bewertungsskala von AAA bis D.

> IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS):
Vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind von kapitalmarktorientierten Unternehmen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit ermöglichen.

> IRR (ZINSFUSS):
Ist der Zinssatz, zu dem sich das Kapital im Investitionsobjekt tatsächlich verzinst, also der Zinssatz, der zu einem Kapitalwert von Null führt.

> ISCR (INTEREST-SERVICE-COVERAGE-RATIO):
Der ISCR oder auch Zinsdeckungsgrad stellt das Verhältnis zwischen den Zinsaufwendungen und den Einnahmen der Immobilie dar (Teilmenge von DSCR).

> INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS:
Umfassen internationale Bewertungsstandards und Verfahrensanweisungen bei der Durchführung von Bewertungen von Vermögensgegenständen jeglicher Art für Zwecke der Rechnungslegung.

> INVESTMENTGRADE-RATING:
Ist ein gutes bis sehr gutes Rating (vgl. Unternehmensrating) von mind. „BBB", das eine Teilnahme am Kapitalmarkt ermöglicht.

> LATENTE STEUERN:
Latente Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind zu bilden, sofern zwischen den Wertansätzen der Vermögenswerte und Schulden im IFRS-Abschluss und deren steuerlichen Wertansätzen temporäre Differenzen bestehen.

> MARKTKAPITALISIERUNG:
Ist der Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Dieser wird errechnet, indem der aktuelle Aktienkurs mit der Anzahl der Aktien multipliziert wird.

GLOSSAR

>MULTI-TENANT-KONZEPT:
Es wird die Vermietung eines Gebäudes an mehrere Mieter in unterschiedlichen Mietflächen angestrebt.

> NAV (NET ASSET VALUE):
Stellt den inneren Wert (Substanzwert) eines Unternehmens dar. Dazu wird das Nettovermögen als Differenz der Zeitwerte der Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt.

> NNAV (NET NET ASSET VALUE):
Im Gegensatz zum NAV ist das Ergebnis hier um latente Steuern bereinigt.

> NETTOANFANGSRENDITE:
Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ist eine nach dem EPRA-Standard ermittelte Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird durch Division der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag, abzüglich nicht umlagefähiger Kosten, mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios, inklusive Erwerbsnebenkosten, ermittelt.

> OPERATING LEASING:
Die nach IAS/IFRS verwendete Bezeichnung für Leasing-Verhältnisse, die nach bestimmten Klassifizierungskriterien (Internationale Leasing-Bilanzierung) nicht als Finance bzw. Capital Leases anzusehen sind.

> POTENZIALMIETE:
Ist die maximale Miete, die unter aktuellen Marktbedingungen erzielt werden könnte, wenn alle vorhandenen Flächen zur aktuellen Marktmiete vermietet werden könnten. Um die Potenzialmiete zu erwirtschaften, müssen unter Umständen Modernisierungsmaßnahmen oder Ähnliches vorgenommen werden.

> PROPERTY MANAGEMENT:
Aktive, direkte und operative Betreuung einzelner Immobilien im kaufmännischen und technischen Bereich.

> REFURBISHMENT:
Umfassende bauliche Veränderungen bzw. Revitalisierung im Hinblick auf eine Höherwertigkeit der Immobilienqualität und/ oder Ausstattung.

> STREUBESITZ:
Als Streubesitz wird der Anteil von Aktien eines Unternehmens bezeichnet, der von einer Vielzahl von Aktionären gehalten wird und jederzeit ohne Beschränkungen an der Börse gehandelt werden kann.

> UNTERNEHMENSRATING:
Ist eine Einschätzung über die Bonität eines Unternehmens. Das Rating soll neutral, zukunftsorientiert und umfassend die Erfolgs- und Risikofaktoren des Unternehmens bewerten.

> „VALUE ADDED"-OBJEKTE:
Sind Objekte mit Modernisierungsbedarf und/ oder Leerstand. Es soll ein Mehrwert durch Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und Beseitigung des Leerstandes entstehen. Dadurch soll eine Wertschöpfung erzielt werden.

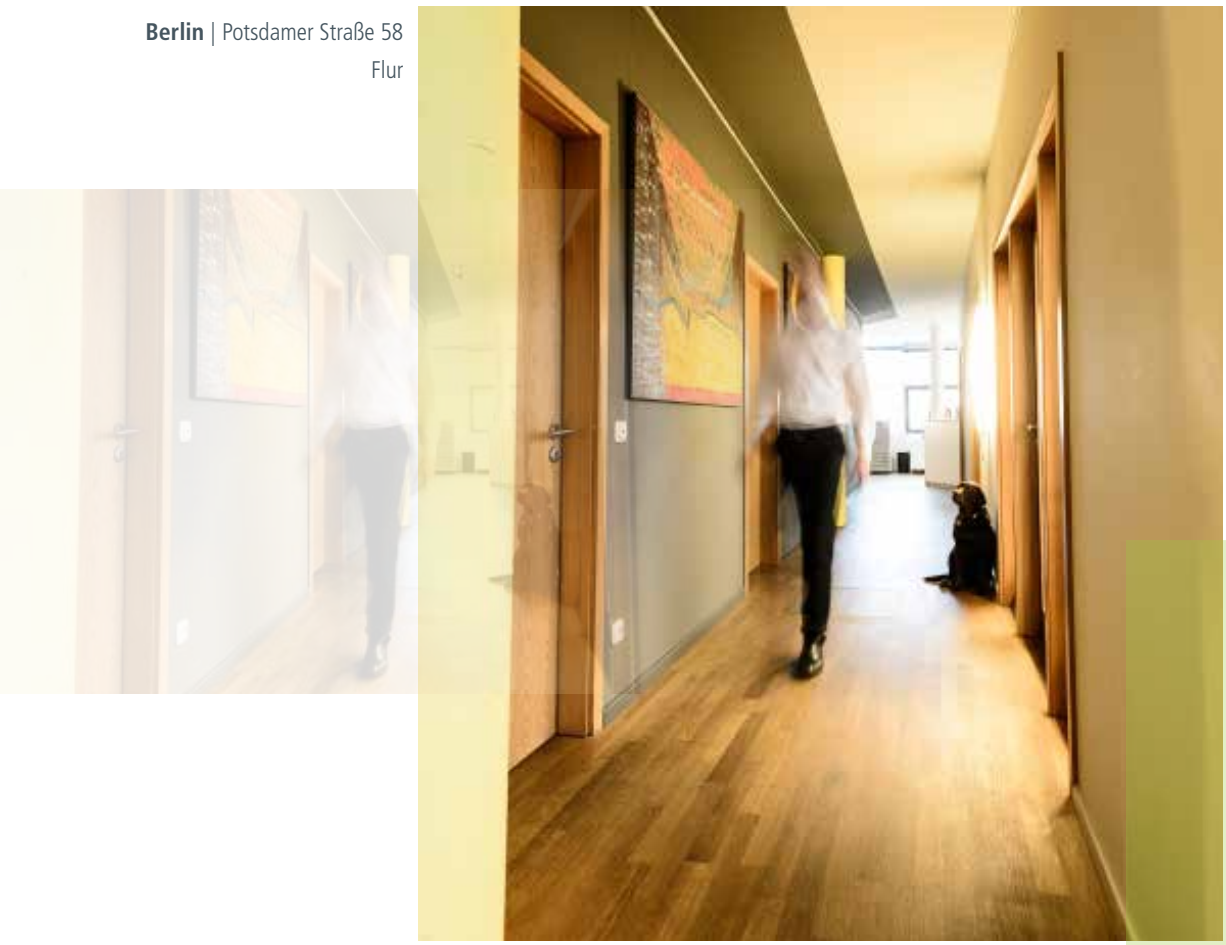
> VALUE -AT-RISK :
Bezeichnet die negative Marktwertänderung eines Portfolios, die bei unveränderter Zusammensetzung bei einer bestimmten Veränderung von Parametern mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

> VERSCHULDUNGSGRAD (LOAN-TO-VALUE):
Verhältnis der Finanzschulden, Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

> ZINSSWAP:

Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus fest und variabel verzinslichen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch kann beispielsweise ein gewisses Zinsniveau gesichert und somit Risiken aus Zinserhöhungen minimiert werden (vgl. Derivate).

Berlin | Potsdamer Straße 58
Flur



POLIS FINANZKALENDER

Zwischenbericht 1. Quartal 2015	7. Mai 2015
Hauptversammlung	19. Juni 2015
Halbjahresbericht 2015	6. August 2015
„Initiative Immobilienaktie", Frankfurt am Main (Analystenkonferenz)	Oktober 2015
Zwischenbericht 1. - 3. Quartal 2015	5. November 2015

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
POLIS Immobilien AG
Rankestraße 5–6
10789 Berlin

www.polis.de

KONZEPTION UND DESIGN
a.b. media GmbH
www.abmedia-online.de

DRUCK
DruckCenter GbR, Hilders

FOTOS
Andi Albert Photography, Würzburg (Immobilienfotos)
Markus Bachmann (Immobilienfotos)
Markus Düdder, Dortmund (Immobilienfotos)
Linus Lintner, Berlin (Immobilienfotos)
Harry Schnitger, Berlin (Innenaufnahmen 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.

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

POLIS