

2008 Geschäftsbericht

Mit unserem **fokussiert**en Geschäftsmodell und unserer Finanzkraft sind wir hervorragend positioniert, die sich am Markt bietenden Chancen auszunutzen. Wir wollen in allen konjunkturellen Phasen **profitabel** wachsen und dabei unsere Erfolgsbilanz stets **transparent** darstellen.



Erfolgreiches Geschäftsmodell

Die POLIS Immobilien AG ist aktiver Bestandshalter mit klar definierter Strategie, langjähriger Erfahrung und soliden Finanzverhältnissen. Die Basis unserer Ertragskraft ist ein Portfolio an Qualitätsimmobilien mit sicherem Cashflow. Die hohe Anlagesicherheit dieser »Core«-Objekte beruht auf ihren guten innerstädtischen Lagen in den wichtigsten deutschen Bürostandorten, der Einhaltung hoher technischer Standards und einer starken Diversifizierung in der Mieterstruktur. Das in vielen Jahren aufgebaute Know-how aus dem aktiven Management derartiger Immobilien versetzt uns in die Lage, mit Erfolg Modernisierungsprojekte durchzuführen. Wir erwirtschaften nennenswerte Wertsteigerungen bei unseren »Core«- und »Value Added«-Objekten, die wir im Rahmen eines moderaten Buy-and-Sell-Konzepts realisieren.



> 02 __ Vorwort

> 05 __ Bericht des Aufsichtsrats

> 07 __ Die POLIS-Aktie

> 11 __ Portfolioübersicht

> 18 __ Finanzinformationen



Luna Gilly, 10 Jahre

Wir haben Kinder unserer Mitarbeiter gefragt, wie sie sich das Büro der Zukunft vorstellen. Einige der gemalten Ergebnisse sehen Sie in diesem Geschäftsbericht.

fokussiert Seit Gründung im Jahre 1998 konzentriert sich POLIS als Spezialist für Immobilienmodernisierung und -bewirtschaftung auf ein Marktsegment: Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten mit konkretem Entwicklungspotenzial, Mietsteigerungspotenzial oder sicherem Cashflow.

profitabel Das Ziel unserer Arbeit ist es, durch aktives Immobilienmanagement ein langfristiges, profitables Wachstum zu erzielen, um den Unternehmenswert zu steigern und eine attraktive Rendite für unsere Aktionäre bei einem moderaten Risiko zu gewährleisten.

transparent Eine auf langfristige Wertmaximierung ausgerichtete Unternehmensführung und hohe Transparenz gehören bei POLIS untrennbar zusammen. Wir kommunizieren, was wir tun, was wir erreichen wollen und wo wir in der Zielerreichung stehen. Sämtliche Anlageimmobilien sind mit den wichtigsten Angaben zur Bewertung auf Seite 11 dieses Berichts und auf www.polis.de dargestellt.

Finanzkennzahlen POLIS Immobilien AG

Ertragslage in TEUR	2008	2007
Mieterträge	14.993	9.788
EBIT	10.421	13.346
EBT	1.157	10.662
Konzernjahresüberschuss	1.144	9.043
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.862	5.690
Funds from Operations (FFO) ¹	2.996	2.381

Vermögens- und Kapitalstruktur in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Langfristiges Vermögen	278.589	248.621
Kurzfristiges Vermögen	32.808	23.403
Eigenkapital	153.085	151.939
Bilanzsumme	311.397	272.024
Eigenkapitalquote in %	49 %	56 %
Loan to value ²	52 %	39 %

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

Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Höchstkurs 2008 (Xetra)	EUR 11,19
Tiefstkurs 2008 (Xetra)	EUR 8,00
Schlusskurs am 30.12.2008 (Xetra)	EUR 9,50

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

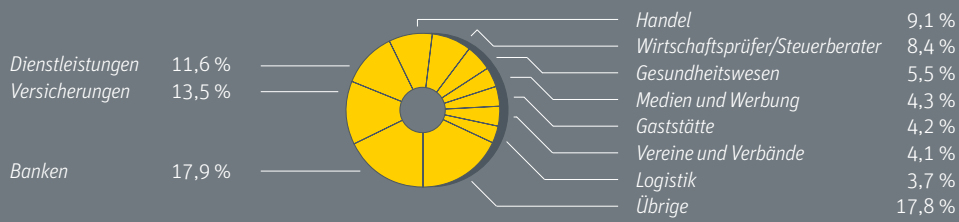
² Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Verkehrswert der Immobilien

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

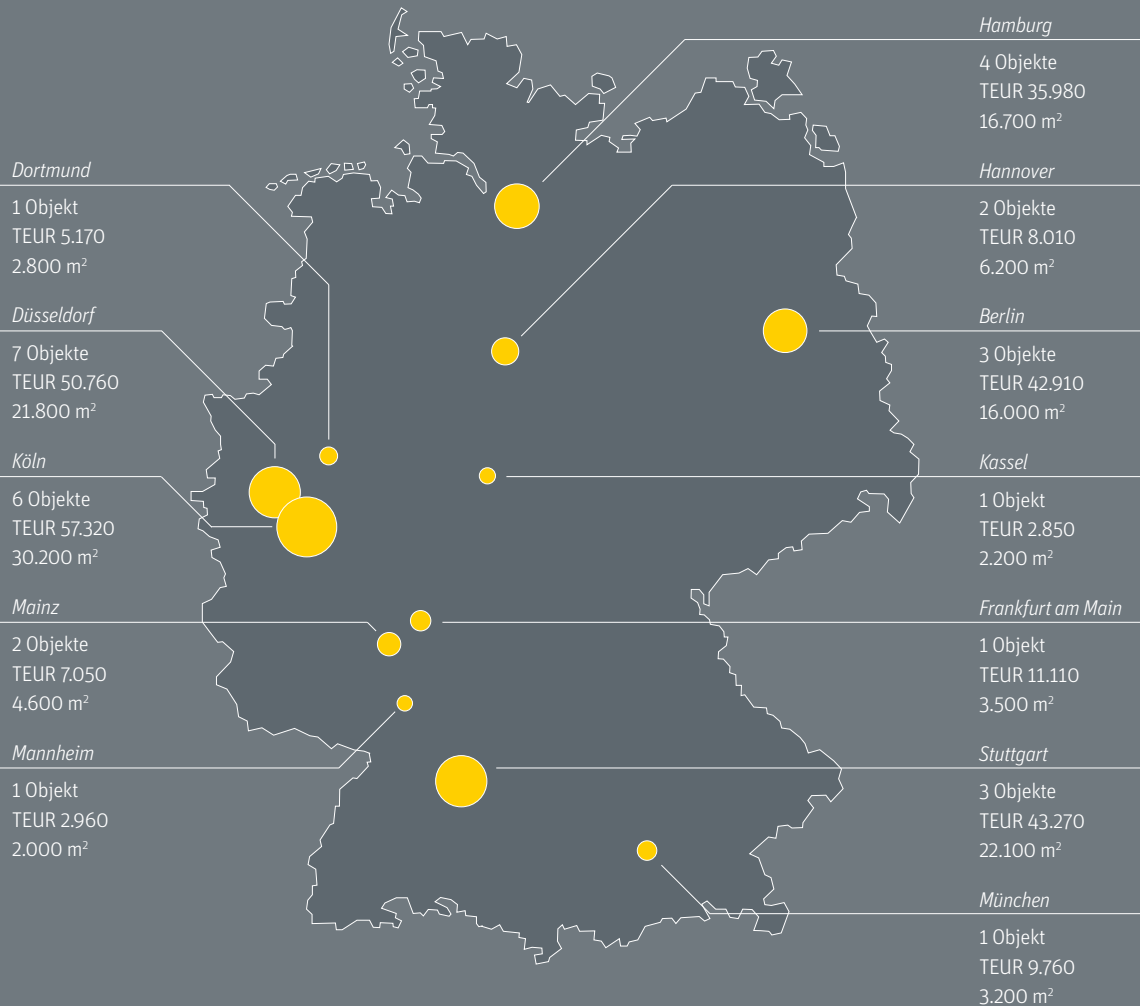
Portfolio nach Nutzungsart | Basis: m²



Verteilung Mieteinnahmen – Branchen | in %



Portfolio nach Städten | gem. Feri Bewertung per 31.12.2008



Vorwort

2008 **Sehr geehrte Damen und Herren,** die Turbulenzen auf dem Geld- und Kapitalmarkt wirken sich zunehmend auf die reale Wirtschaft aus, sodass sich die Exportnation Deutschland nun nach fünf Jahren Wachstum in einer Rezession befindet. Während die Erwerbstätigkeit und die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt nach wie vor hoch sind, deuten viele Geschäftsklimaindizes und die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts ein schwierigeres Marktumfeld in nächster Zeit an. Am Geld- und Kapitalmarkt fehlt es an den immer notwendigen Bestandteilen des Wirtschaftslebens: Vertrauen und Zuversicht. Kreditgeber und Investoren sind verunsichert.

Die POLIS ist mit ihrem Schwerpunkt auf Qualitätsimmobilien in guten innerstädtischen Lagen und solider Kapitalstruktur für die schwächere konjunkturelle Entwicklung gut gewappnet. Unsere Eigenkapitalquote von 49 % (»Loan to value« von 52 %) verleiht uns ein starkes Sicherheitspolster gegenüber möglichen operativen und finanzwirtschaftlichen Risiken. Darüber hinaus haben wir schon früh im vergangenen Jahr die weitere Expansion unseres Portfolios bewusst verlangsamt. Gleichzeitig haben wir 2008 zwei Immobilien im Gesamtwert von rd. EUR 35 Mio. gewinnbringend verkauft. Durch den behutsamen Ausbau unseres Portfolios und vereinzelte Objektverkäufe bewahren wir uns den Spielraum, weitere Immobilien mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Rendite und Risiko zu erwerben.

Auf der Finanzierungsseite haben wir die Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten deutlich verlängert und insgesamt EUR 65 Mio. an kurzfristigen Bankdarlehen in langfristige Bankdarlehen umgewandelt. Im Jahr 2009 werden lediglich drei Bankdarlehen über insgesamt EUR 7,5 Mio. fällig. Diese können entweder verlängert oder durch Inanspruchnahme bestehender Kreditlinien abgelöst werden. Damit können wir unseren Aktionären, Kreditgebern und Geschäftspartnern versichern, dass POLIS operativ und finanziell grundsoldig aufgestellt ist.

Stabilität Die Aktionärsstruktur der POLIS mit mehreren finanzstarken institutionellen Investoren verleiht uns zusätzliche Stabilität. Im Jahre 2008 baute die Mann Immobilien-Verwaltung AG ihren Anteil an der POLIS im Rahmen eines Pflichtangebots auf eine Mehrheitsbeteiligung von rd. 53 % aus. Wir begrüßen das erweiterte Engagement der Mann Immobilien-Verwaltung AG für unser Unternehmen. Durch die sichtbare Unterstützung des finanzstarken Großaktionärs fühlen wir uns gestärkt und in unserer Strategie bestätigt. Die Mann-Gruppe hat unser Konzept stets mitgetragen und unser Wachstum schon vor unserem Börsengang mit erheblichen Mitteln unterstützt.

Das erste vollständige Geschäftsjahr nach unserem Börsengang verlief operativ sehr zufriedenstellend. Wir konnten die Mieterträge um 53 % auf rd. EUR 15 Mio. und das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um 49 % auf EUR 12,7 Mio. steigern. Wir haben etwa 15.300 m² Bürofläche vermietet. Mit dem Verkauf von zwei Anlageobjekten erwirtschafteten wir einen Gewinn von rd. EUR 2,4 Mio.

Leider hat sich diese positive Entwicklung im operativen Geschäft nicht im Ergebnis aus der Neubewertung unserer Anlageobjekte niedergeschlagen. Das Ergebnis aus Neubewertungen von Anlageimmobilien fiel mit einem Verlust in Höhe von EUR 1,9 Mio. deutlich geringer aus als im Vorjahr (EUR 8,8 Mio.).



Fotografiert vom Dach der POLIS-Immobilie Potsdamer Straße 58 in Berlin

Dr. Matthias von Bodecker

Jahrgang 1964, Diplom-Volkswirt,
CFO, Vorstand der POLIS seit 2001

Dr. Alan Cadmus

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

Bezogen auf das Anlagevolumen von rd. EUR 280 Mio. zum 31. Dezember 2008 entspricht dies einer Marktwertänderung von nur 0,7 %, die wir angesichts der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise für relativ unbedeutend halten. Hinzu kommen nicht liquiditätswirksame Bewertungsverluste aus Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von EUR 2,5 Mio., die aus der starken Zinssenkung zum Jahresende resultieren und in den kommenden Jahren zur Verminderung unserer Zinsaufwendungen führen werden. Die Absicherung des Zinsänderungsrisikos gehört zu den von uns beachteten Grundsätzen zur Vermeidung unangemessener Risiken.

2009 Im Geschäftsjahr 2009 werden wir den Schwerpunkt unserer Aktivitäten darauf legen, den Vermietungsgrad unserer Bestandsimmobilien weiter zu erhöhen und die Modernisierung von vielversprechenden Objekten im Portfolio voranzutreiben. Darüber hinaus werden wir unsere Verwaltungskosten einer noch strengeren Kostenkontrolle unterziehen. Wir gehen davon aus, dass sich im laufenden Geschäftsjahr Akquisitionschancen ergeben, die wir untersuchen werden. Ob dies zu einer Ausweitung des Portfoliovolumens führen wird, bleibt abzuwarten. Wir werden außerdem mögliche, lukrative Veräußerungsmöglichkeiten prüfen. Wir gehen davon aus, dass unsere Miteinnahmen 2009 trotz der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen und dem damit verbundenen zwangsweisen Leerstand und trotz der zwischenzeitlich vorgenommenen Verkäufe stabil bleiben. Für das Geschäftsjahr 2010 rechnen wir mit einer Erhöhung unserer Mieterträge auf rd. EUR 18 Mio.

Als Beitrag zum nachhaltigen Wachstum der POLIS werden wir unsere Investitionen in die Modernisierung von Qualitätsimmobilien in guten Lagen mehr als verdoppeln. Das repräsentative Haus am Rheinufer »Konrad-Adenauer-Ufer 41-45« wird nach der Aufstockung um ein Voll- und ein Staffelgeschoss grundlegend saniert und technisch auf den heutigen Stand gebracht. Auch die »Domstraße 10« in Hamburg und das »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart verwandeln wir in moderne, technisch hochwertig ausgestattete und wirtschaftliche Bürogebäude. Bei unseren Modernisierungsvorhaben bemühen wir uns um die Verwendung nachhaltiger Baustoffe und -verfahren, Wärmedämmung nach heutigen Vorstellungen und in einem Fall um den Einsatz von Geothermie für Heizung und Kühlung eines Gebäudes.

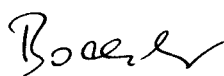
Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien in Deutschland bietet für spezialisierte, bestandshaltende Immobiliengesellschaften trotz der Finanzmarktkrise große Wachstumschancen. Unsere Büroimmobilien befinden sich dort, wo die Menschen seit Generationen arbeiten und leben möchten, und zwar in allen konjunkturellen Phasen. Mit unserem erprobten Geschäftsmodell haben wir während des mehr als zehnjährigen Bestehens der POLIS bereits konjunkturelle Schwankungen bestanden und sind zuversichtlich, dass es uns auch künftig gelingen wird, uns erfolgreich am Markt zu behaupten.

Berlin, Februar 2009

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl in mündlicher als auch in schriftlicher Form zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand grundsätzlich 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. Den Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

Ich habe mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen alle Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und mit ihm abgestimmt.

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden fünf Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme der Mitglieder des Vorstands statt. Eine weitere Sitzung wurde aufgrund der veränderten Situation am Finanz- und Kapitalmarkt telefonisch durchgeführt.

In diesen Sitzungen berichtete der Vorstand zeitnah und ausführlich insbesondere über die Strategie, die Planung, die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung und stimmte sich hierüber mit dem Aufsichtsrat ab. Insbesondere zu Immobilienakquisitionen und dem Verkauf von zwei Objekten wurden Aufsichtsratsbeschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt.

Alle Vorgänge, die der Entscheidungsbefugnis des Aufsichtsrats unterliegen, wurden nach sorgfältiger Prüfung und Beratung in den Sitzungen – soweit erforderlich auch anhand schriftlich vorbereiteter Beschlussvorlagen – entschieden. Wichtige Themen im Geschäftsjahr 2008 waren die Veränderung der konjunkturellen Lage durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise und die daraus zu ziehenden Konsequenzen für die Strategie und das Geschäftsmodell der POLIS auch im Hinblick auf neue Immobilienakquisitionen.

Neuwahl des Aufsichtsrats

Mit Ablauf der Hauptversammlung am 4. Juli 2008 endete die Amtszeit aller Mitglieder des Aufsichtsrats, sodass dieser nach Bestimmung der Satzung und des Aktiengesetzes neu gewählt werden musste. Folgende Mitglieder wurden vorgeschlagen und von der Hauptversammlung für die nächsten vier Jahre gewählt:

- Carl-Matthias von der Recke, Consultant, Frankfurt a. M.
- Klaus R. Müller, Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe
- Arnoldus Brouns, Bouwfonds Asset Management, Hoevelaken/Niederlande
- Jürgen von Wendorff, HANNOVER Finanz GmbH, Hannover
- Ralf Schmechel, Mann Management GmbH, Karlsruhe
- Benn Stein, CT legal Stein und Partner, Hamburg

Hans Fehn, der die POLIS Immobilien AG seit ihrer Gründung als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender begleitet hat, sei an dieser Stelle für die äußerst vertrauensvolle und konstruktive, langjährige Zusammenarbeit herzlich gedankt.

Aufsichtsratsvorsitz und Personalausschuss

In der Aufsichtsratssitzung vom 4. Juli 2008 wurde Herr Carl-Matthias von der Recke erneut zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Klaus Müller als sein Stellvertreter gewählt sowie der Personalausschuss neu konstituiert. Dieser besteht aus den Mitgliedern Carl-Matthias von der Recke (Vorsitzender), Arnoldus Brouns und Klaus Müller. Der Personalausschuss tagte insgesamt viermal und hat sich dabei vor allem mit der Ausarbeitung eines längerfristigen, variablen Vergütungsplans befasst, der in der Hauptversammlung vom 4. Juli 2008 verabschiedet wurde.

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 werden nach dem Bilanzstichtag im März 2009 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgeben und diese den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich machen. Die POLIS Immobilien AG entspricht weitgehend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der aktuellen Fassung.

Ein ausführlicher Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand findet sich im Lagebericht der Gesellschaft.

Pflichtangebot der Mann Immobilien-Verwaltung AG

Im August 2008 erhöhte die Mann Immobilien-Verwaltung AG ihren Anteil an der POLIS auf über 30 % und war daher verpflichtet, den übrigen Aktionären ein Pflichtangebot zu unterbreiten. Die Veröffentlichung des Pflichtangebots erfolgte am 15. September 2008. In der außerordentlichen Sitzung vom 18. September 2008 wurde die Situation zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich diskutiert und die sichtbare Unterstützung des Großaktionärs begrüßt. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 24. September 2008 hierzu eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben, dessen Grundlage in der Aufsichtsratssitzung vom 18. September 2008 erarbeitet wurde.

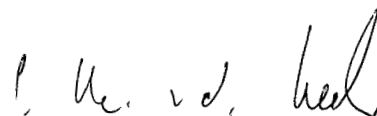
Bis zum Ablauf der Annahmefrist am 13. Oktober 2008 wurde das Pflichtangebot für rd. 20 % der Aktien angenommen. Derzeit beträgt der Anteil der Mann Immobilien-Verwaltung AG an der POLIS rd. 53,2 %.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2008

Die durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählte KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2008 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2008 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden gem. § 315 a HGB auf der Grundlage der Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfungen unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen vorgenommen. Die Prüfungsberichte der KPMG lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 3. März 2009 in Anwesenheit des Abschlussprüfers, der über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtete, umfassend behandelt. In derselben Sitzung hat der Vorstand die Abschlüsse der POLIS Immobilien AG und des Konzerns sowie das Risikomanagementsystem erläutert. Wir stimmen den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu und stellen fest, dass nach unserer eigenen Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse gebilligt; sie sind damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, den handelsrechtlichen Bilanzverlust der POLIS Immobilien AG mit der Kapitalrücklage zu verrechnen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der POLIS Immobilien AG für die Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Sie haben durch das weitere Wachstum der Gesellschaft und das Management des Bestandes auch in schwierigen Zeiten gute Arbeit geleistet und dadurch alles getan, um zukünftigen Risiken begegnen und Chancen wahrnehmen zu können.

Für den Aufsichtsrat



Carl-Matthias von der Recke
Vorsitzender

Berlin, 10. März 2009

Die POLIS-Aktie

Börsenklima 2008 – Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien

Die Aktienmärkte reagierten weltweit mit erhöhter Volatilität und Kurskorrekturen auf die Finanz- und Wirtschaftskrise. Nach fünf Jahren in Folge positiver Kursentwicklungen erlitt der DAX 30 Index im Berichtsjahr einen heftigen Rückgang von rd. 40 %. Nach 2002 war dieses Ergebnis das zweitschlechteste seiner Geschichte. Der Kursverfall der deutschen Immobilien-

aktien fiel 2008, gemessen am DAXsubsector Real Estate Kursindex, mit einem Rückgang von rd. 65 % noch stärker aus. Teilweise büßten deutsche Immobilien-AGs 80 % ihres Marktwertes ein und notierten mit einem Abschlag zum Net Asset Value von bis zu 80 %. Davon konnte sich die POLIS-Aktie absetzen und mit einem Kursverlust von knapp 8 % gegenüber dem Schlusskurs des Vorjahres ein relativ stabiles Ergebnis erzielen.

Aktiendaten 2008

ISIN	DE0006913304
Wertpapierkennnummer (WKN)	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GR
Jahresschlusskurs	EUR 9,50
Aktienanzahl	11,05 Mio.
Marktkapitalisierung	EUR 105 Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	UniCredit Markets & Investment Banking
Research Abdeckung (Coverage)	UniCredit Markets & Investment Banking, Viscardi Securities AG, HSH Nordbank
52-Wochen-Hoch	EUR 11,19
52-Wochen-Tief	EUR 8,00
Durchschnittlicher Tagesumsatz in EUR	EUR 29.000
Durchschnittlicher Tagesumsatz in Stück	3.112 Aktien
Ergebnis je Aktie	EUR 0,10
NAV je Aktie	EUR 13,89
Free Float nach Definition Deutsche Börse	31,7 %

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

Öffentliches Kaufangebot – Pflichtangebot der Mann Immobilien-Verwaltung AG

Im August 2008 erhöhte die Mann Immobilien-Verwaltung AG ihren Anteil an der POLIS auf über 30 % und war daher verpflichtet, den übrigen Aktionären ein Pflichtangebot zu unterbreiten. Bis zum Ablauf der Annahmefrist am 13. Oktober 2008 wurde das Pflichtangebot für rd. 20 % der Aktien angenommen. Somit beträgt der Anteil der Mann Immobilien-Verwaltung AG an der POLIS nach Mitteilungen an die Gesellschaft zum Jahresende 53,2 %. Weitere Großaktionäre sind die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH mit 15,1 % und Contrarian Capital Management L.L.C. mit 8,1 %. Der Streubesitz der POLIS nach Definition der Deutschen Börse beträgt 31,7 %.

Verlauf des Aktienkurses der POLIS

Der Kursverlauf der POLIS-Aktie verlief deutlich besser als die Entwicklungen der Aktienmärkte. Für diese Entwicklung war auch das Pflichtangebot der Mann Immobilien-Verwaltung AG ausschlaggebend. Zum 31. Dezember 2008 schloss die POLIS-Aktie mit EUR 9,50. Damit hat der Kurs der POLIS-Aktie gegenüber dem Schlusskurs der Aktie zum 31. Dezember 2007 rd. 8 % eingebüßt. Trotz der relativen Outperformance der POLIS-Aktie im Berichtszeitraum war die Kursentwicklung insgesamt unbefriedigend.

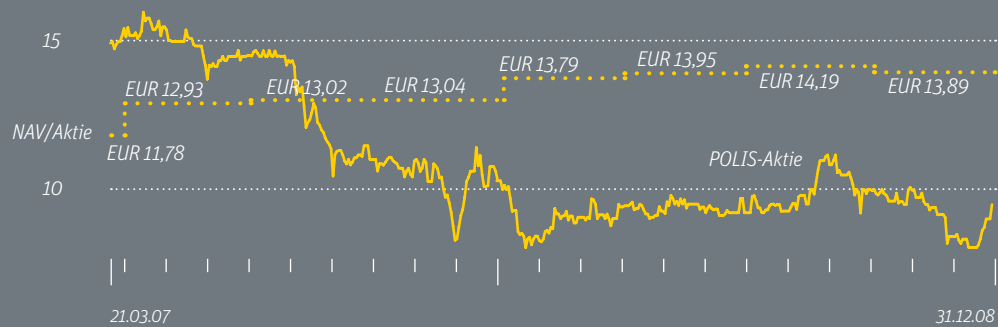
An der Börse wird derzeit für Immobiliengesellschaften deutlich weniger gezahlt als ihr Vermögen abzüglich Schulden wert ist. Mit dem Kurs von EUR 9,50 zum 31. Dezember 2008 wurde die POLIS-Aktie mit einem Abschlag von knapp 32 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von EUR 13,89 bewertet. Der allgemeine Rückgang der Kurswerte am Aktienmarkt deutet auf eine Verunsicherung der Marktteilnehmer im Hinblick auf die künftige konjunkturelle Entwicklung hin. Der ungewöhnlich hohe Abschlag deutscher Immobilien-AGs gegenüber ihren Nettosubstanzwerten zeigt die Unsicherheit über die finanzielle Situation der teilweise hoch finanzierten Gesellschaften und deutet auf eine allgemeine Skepsis des Kapitalmarktes zur dauerhaften Stichthaltigkeit der Immobilienbewertungen hin. POLIS begegnet dieser Skepsis mit (i) der Offenlegung aller finanzierungsrelevanten und aller bewertungsrelevanten Informationen, (ii) einer transparenten Darstellung der von unabhängigen Gutachtern ermittelten Bewertungen und (iii) einer selektiven Veräußerung von Immobilien zur Realisierung der festgestellten Bewertungsgewinne.

Der durchschnittliche Tagesumsatz der POLIS-Aktie an der Frankfurter Börse (XETRA) im Jahre 2008 belief sich auf 3.112 Stück oder TEUR 29. Seit dem Börsengang beläuft sich der durchschnittliche Tagesumsatz auf 6.859 Stück oder TEUR 88.

Aktionärsstruktur

Die Aktien der POLIS werden von einem breiten Spektrum privater und institutioneller Anleger gehalten. Die Kombination aus Streubesitz und finanzstarken, strategischen Investoren ist für die finanzielle Flexibilität, Steuerung und Finanzkraft des Unternehmens förderlich.

Aktionäre	Aktien	%
Mann Immobilien-Verwaltung AG	5.878.885	53,2 %
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH	1.673.112	15,1 %
Contrarian Capital Management L.L.C./Jon R. Bauer	900.335	8,1 %
Perennial Investment Partners Ltd., Melbourne, Australien	582.407	5,3 %
KZVK Darmstadt	514.000	4,7 %
Vorstand	52.000	0,5 %
Sonstige Aktionäre	1.450.261	13,1 %
Gesamt	11.051.000	100,0 %
Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse		31,7 %



Entwicklung der POLIS-Aktie seit IPO | im Vergleich zum NAV/Aktie, in EUR

Der Vorstand war zum 31. Dezember 2008 mit einem Anteil von rd. 0,5 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Für Mitglieder des Vorstands und Führungskräfte der POLIS besteht ein Aktienoptionsprogramm, das die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodexes erfüllt.

Aktienrückkaufprogramm

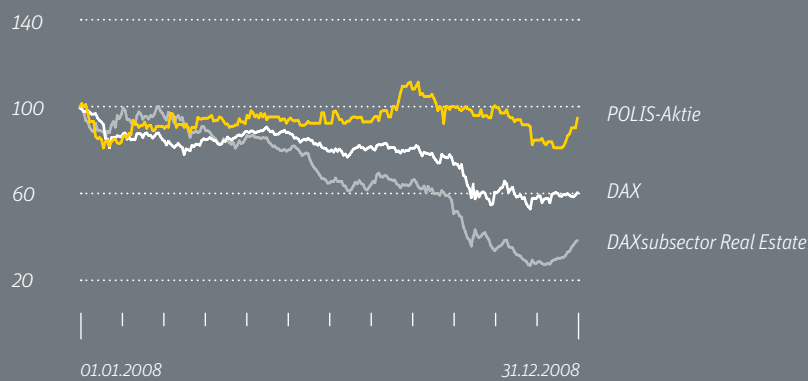
In der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2008 wurde die Gesellschaft ermächtigt, Aktien der POLIS mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 11.051.000 zu erwerben und zu verwerten. Derzeit besteht keine Absicht, von der Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien Gebrauch zu machen. POLIS verfügt bisher nicht über eigene Aktien der Gesellschaft.

Investor Relations

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

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

Ein Schwerpunkt der Arbeit bestand in der Darstellung der Unternehmensstrategie, der Ansprache von neuen Investoren und Analysten sowie der Kapitalmarktkommunikation im Zusammenhang mit dem Pflichtangebot der Mann-Gruppe. Waren es zu Beginn des Jahres zwei Analysten, die regelmäßig Berichte über die POLIS erstellt haben, gibt es inzwischen drei Experten, die unternehmensspezifische Analysen über unser Unternehmen veröffentlichen und zwei weitere, die im Rahmen von Branchenstudien die POLIS darstellen.



Entwicklung der POLIS-Aktie | im Vergleich zu Indizes, in %

Hauptanliegen der Investor-Relations-Arbeit im Jahre 2009 ist, die Anzahl der über die POLIS berichtenden Finanzanalysten zu steigern, die Liquidität der Aktie zu verbessern, die positive Kapitalmarktrepputation der POLIS in Bezug auf Verlässlichkeit, Vertrauenswürdigkeit und Verantwortungsbewusstsein zu festigen, die Bedürfnisse der Kapitalmarktteilnehmer im Dialog aufzunehmen und diese Informationen zur Förderung der wertorientierten Unternehmensführung im Haus zu kommunizieren.

Ihr Kontakt zum POLIS Investor-Relations-Team:

POLIS Immobilien AG

Rankestraße 5-6
10789 Berlin

Herr Roger Sturm

Telefon: +49 (0) 30 225 00 261

Telefax: +49 (0) 30 225 00 299

Internet: www.polis.de

E-Mail: IR@polis.de

Portfolioübersicht



		Berlin	Berlin	Berlin	Dortmund
		Luisenstraße 46	Potsdamer Straße 58	Rankestraße 5-6	Kleppingstraße 20
Besitzübergang		15.05.2002	25.05.2001	01.05.2008	31.12.2006
Baujahr		1936	1930	1955	1954
letzte Sanierung/Modernisierung		2002	2004	1996	1994
Verkehrswert ¹	TEUR	10.770	15.150	16.990	5.170
Diskontierungszinssatz ²	%	7,1 %	7,1 %	7,2 %	7,3 %
gesamte Mietfläche (gerundet) ³	m ²	3.100	5.500	7.400	2.800
Büro	m ²	2.663	4.640	6.300	1.996
Handel	m ²	438	493	488	514
Wohnen	m ²	0	0	0	0
Archiv	m ²	45	347	590	275
Stellplätze	Anzahl	24	20	74	11
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	Jahre	2,7	0,9	3,5	4,4
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2007 ⁵	%	100 %	97 %	-	69 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2008 ⁵	%	95 %	92 %	76 %	84 %
Vermietungsgrad nach Umsatz	%	95 %	92 %	71 %	90 %
Miete 2007 ⁶	TEUR	553	818	-	291
Miete 2008 ⁶	TEUR	627	886	437	327
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	620	880	880	360
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	650	950	1.140	400
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	670	980	1.250	390
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	6,2 %	6,4 %	7,5 %	7,5 %
Feri Rating ¹		B+	B+	B+	B

Erläuterungen

¹ Gemäß Wertgutachten der Feri EuroRating Services AG zum Bewertungsstichtag 31.12.2008

² Gemäß Wertgutachten der 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

³ Kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von der Summe der Einzelwerte abweichen

⁴ Gewichtet nach Mietertrag

⁵ Jeweils ermittelt als Relation der vermieteten Fläche zur Gesamtfläche

⁶ Gemäß geprüftem Konzernabschluss im angegebenen Jahr nach IFRS

⁷ Summe aus vertraglich gesicherten Mieteinnahmen und fiktiven Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung sämtlicher leer stehender Flächen zu den von Feri EuroRating Services AG ermittelten objekt-spezifischen Marktmieten



		Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf
		Berliner Allee 42	Berliner Allee 44	Berliner Allee 48	Immermannstraße 11
Besitzübergang		01.11.2007	01.08.2000	01.10.2006	01.12.2007
Baujahr		1960	1957	1956	1960
letzte Sanierung/Modernisierung		–	2001	–	–
Verkehrswert ¹	TEUR	6.050	7.790	5.330	3.060
Diskontierungszinssatz ²	%	6,9 %	7,0 %	6,9 %	6,9 %
gesamte Mietfläche (gerundet) ³	m ²	3.200	3.700	2.500	1.700
Büro	m ²	2.024	2.729	1.827	1.050
Handel	m ²	743	445	266	338
Wohnen	m ²	141	139	237	163
Archiv	m ²	317	399	138	160
Stellplätze	Anzahl	29	17	0	10
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	Jahre	2,2	0,3	3,0	0,2
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2007 ⁵	%	57 %	98 %	81 %	85 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2008 ⁵	%	80 %	94 %	90 %	72 %
Vermietungsgrad nach Umsatz	%	82 %	99 %	91 %	71 %
Miete 2007 ⁶	TEUR	28	563	277	16
Miete 2008 ⁶	TEUR	237	567	308	170
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	290	600	330	170
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	340	610	360	220
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	470	560	340	230
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	7,8 %	7,2 %	6,4 %	7,6 %
Feri Rating ¹		A	A	A	A

⁸ Fiktive Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung aller Flächen zu den von Feri EuroRating Services AG ermittelten objektspezifischen Marktmieten

⁹ Relation von annualisierter Potenzialmiete zum Verkehrswert

¹⁰ Wegen umfassender Revitalisierungsmaßnahmen derzeit keine Vermietungsfähigkeit

¹¹ Erzielung der Potenzialmiete setzt weitere Investitionen voraus, daher Angabe der Rendite in Relation zum Verkehrswert nach Fertigstellung

¹² Ohne Konrad-Adenauer-Ufer 41-45

¹³ Immobilien im Umlaufvermögen und Beteiligung (1 x 5,1 %)



Visualisierung

Visualisierung

Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf	Frankfurt a.M.	Hamburg	Hamburg	Hamburg
Kasernenstraße 1	Steinstraße 11	Steinstraße 27	Gutleutstraße 26	Bughenagenstraße 5	Domstraße 10/ Schauenburger Straße 15 & 21	Ludwig-Erhard- Straße 14
31.12.2006	31.12.1999	01.09.2000	30.06.2001	01.04.2008	01.08.2007	01.10.2006
1954	1913	1960	1970	1913/14	1906/11/86	1969
-	2000	1998	1996	-	2002	1996
11.740	8.460	8.330	11.110	5.070	13.080	12.060
6,9 %	6,9 %	6,9 %	7,1 %	7,0 %	6,9 %	7,1 %
4.800	2.400	3.500	3.500	2.500	6.500	4.900
3.267	1.814	2.917	3.538	1.695	4.437	4.590
800	392	325	0	260	1.455	0
285	0	0	0	0	0	0
436	196	232	0	567	565	324
14	0	20	29	15	12	29
2,8	2,1	3,4	5,0	4,6	0,9	2,6
97 %	81 %	96 %	100 %	100 %	51 %	52 %
82 %	55 %	98 %	100 %	90 %	27 %	91 %
92 %	65 %	100 %	100 %	85 %	27 %	80 %
695	519	540	972	-	227	443
777	389	531	750	195	304	510
770	360	600	750	250	270	780
840	490	600	750	290	470	930
850	520	590	810	370	1.010	780
7,2 %	6,3 %	7,1 %	7,3 %	7,2 %	7,7 %	6,4 %
A	A	A	A	A	A	A

Feri Bewertungssystematik

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



		Hamburg	Hannover	Hannover	Kassel
		Steinstraße 12-14	Landschaftstraße 2	Landschaftstraße 8	Königsplatz 57
Besitzübergang		01.05.2008	31.12.2006	31.12.2006	01.11.2007
Baujahr		1925	1983	1885	1950
letzte Sanierung/Modernisierung		1994	-	2006	1995
Verkehrswert ¹	TEUR	5.770	4.070	3.940	2.850
Diskontierungszinssatz ²	%	7,1 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %
gesamte Mietfläche (gerundet) ³	m ²	2.800	3.600	2.600	2.200
Büro	m ²	2.540	3.622	2.166	1.921
Handel	m ²	0	0	0	0
Wohnen	m ²	0	0	0	0
Archiv	m ²	233	0	437	307
Stellplätze	Anzahl	5	54	0	4
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	Jahre	1,6	5,2	3,1	3,2
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2007 ⁵	%	-	61 %	100 %	95 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2008 ⁵	%	92 %	90 %	100 %	96 %
Vermietungsgrad nach Umsatz	%	96 %	89 %	100 %	98 %
Miete 2007 ⁶	TEUR	-	122	270	29
Miete 2008 ⁶	TEUR	2	280	270	178
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	390	370	270	180
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	410	410	270	180
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	410	400	280	230
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	7,3 %	10,7 %	7,1 %	8,2 %
Feri Rating ¹		A	B+	B+	B+

Erläuterungen siehe Seiten 11/12



Visualisierung

Köln	Köln	Köln	Köln	Köln	Köln	Mainz
Ebertplatz 1	Gustav-Heinemann-Ufer 54	Hansaring 20	Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83	Rheinstraße 43-45
15.06.2007	01.10.2007	01.11.2007	01.04.2007	31.12.2007	01.05.2008	01.11.2007
1960	1989	1975	1953	1957	1962	1976
2002	-	2006	-	2005	2008	-
7.290	14.210	4.030	9.300	7.370	15.120	2.650
7,0 %	7,3 %	7,3 %	7,1 %	7,2 %	7,2 %	7,3 %
3.700	7.300	2.000	4.500	3.400	9.300	1.800
3.352	7.015	1.954	4.073	2.957	6.990	1.466
224	0	0	0	411	1.261	284
68	0	0	0	0	0	0
20	327	61	400	82	1.013	97
0	214	10	53	9	91	10
3,2	0,9	2,6	- ¹⁰	5,4	5,5	0,8
100 %	49 %	73 %	- ¹⁰	98 %	65 %	76 %
99 %	46 %	75 %	- ¹⁰	100 %	83 %	83 %
100 %	49 %	75 %	- ¹⁰	100 %	89 %	83 %
246	145	38	0	0	-	25
487	620	227	0	488	437	164
490	630	240	0	490	850	170
490	950	300	1.170	490	940	200
510	1.330	300	1.170	540	1.190	230
7,3 %	9,0 %	7,6 %	6,6 % ¹¹	7,3 %	7,9 %	9,0 %
A	B+	B+	A	B+	B+	B+



		Mainz	Mannheim	München	Stuttgart
		Rheinstraße 105-107	Friedrichsring 46	Lessingstraße 14	Böblinger Straße 8
Besitzübergang		30.09.2007	01.11.2007	15.12.2007	01.11.2007
Baujahr		1968	1965	1967	1973
letzte Sanierung/Modernisierung		-	2002	2002	2004
Verkehrswert ¹	TEUR	4.400	2.960	9.760	3.790
Diskontierungszinssatz ²	%	7,1 %	7,3 %	7,0 %	7,1 %
gesamte Mietfläche (gerundet) ³	m ²	2.800	2.000	3.200	2.200
Büro	m ²	2.290	1.440	2.611	953
Handel	m ²	0	146	383	920
Wohnen	m ²	330	406	0	364
Archiv	m ²	214	49	245	7
Stellplätze	Anzahl	45	0	37	36
Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	Jahre	2,0	3,2	3,3	3,0
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2007 ⁵	%	94 %	69 %	74 %	86 %
Vermietungsgrad nach Fläche 31.12.2008 ⁵	%	97 %	90 %	76 %	100 %
Vermietungsgrad nach Umsatz	%	99 %	90 %	74 %	98 %
Miete 2007 ⁶	TEUR	72	23	10	36
Miete 2008 ⁶	TEUR	290	156	459	241
Annualisierte Ist-Miete	TEUR	290	190	450	260
Miete bei Vollvermietung ⁷	TEUR	290	210	570	270
Annualisierte Potenzialmiete ⁸	TEUR	360	230	710	300
Rendite auf Potenzialmiete ⁹	%	7,8 %	7,9 %	7,2 %	8,0 %
Feri Rating ¹		B+	B+	A	B+

Erläuterungen siehe Seiten 11/12



Stuttgart	Stuttgart	Portfolio	Sonstige Immobilien & Immobilienbeteiligung ¹³	Summe des Immobilienvermögens
Tübinger Straße 31 & 33	Quartier Büchsenstraße			
31.12.2006	30.06.2007			
1949	1907-1956			
2000	1985			
9.750	29.730	277.150	2.853	280.003
7,3 %	7,0 %	7,1 %		
5.000	14.900	131.300		
2.643	11.809	105.290		
1.306	0	11.893		
168	918	3.220		
884	2.138	11.104		
11	142	1.025		
2,3	1,0	3,0		
92 %	98 %	79 %		
89 %	95 %	81 %		
98 %	95 %	80 %		
555	951	8.464		
555	1.899	13.768		
550	1.860	15.590		
560	1.950	18.700		
700	2.280	20.990		
7,2 %	7,7 %	7,4 % ¹²		
B+	A	A		

Finanzinformationen

> 19 __ Konzernlagebericht

- 19 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 19 __ Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit
- 20 __ Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen
- 24 __ Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie
- 26 __ Überblick über den Geschäftsverlauf

- 34 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 34 __ Ertragslage
- 35 __ Finanzlage
- 37 __ Vermögenslage
- 39 __ Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

- 39 Corporate Governance und Vergütungsbericht

- 43 Bericht zur Übernahmesituation

- 44 Nachtragsbericht

- 44 Risikobericht
- 44 __ Risiko- und Chancenmanagementsystem
- 45 __ Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken
- 47 __ Risikobeurteilung

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

> 50 __ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

> 51 __ Bestätigungsvermerk

> 52 __ Konzernabschluss

- 52 Konzernbilanz
- 54 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 55 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 56 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 57 Konzernanhang

Konzernlagebericht

der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2008

Geschäft und Rahmenbedingungen

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

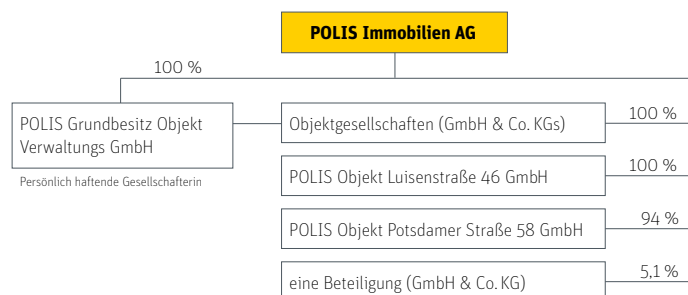
Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, erwirbt Büroimmobilien für den eigenen Anlagebestand. Durch das aktive Management der eigenen Immobilien, deren Umbau, Modernisierung, Erweiterung, Leerstands-beseitigung und andere Maßnahmen erzielen wir laufend Wertsteigerungen, die wir vereinzelt durch Verkäufe im Rahmen unserer moderaten Buy-and-Sell-Strategie realisieren. Wir konzentrieren uns ausschließlich auf Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten und investieren in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder mit sicherem Cashflow. Die starke Fokussierung auf den deutschen Markt, auf wenige Städte, zentrale Lagen und häufig auf Baujahre von 1950–1970 führt zu einer hohen Spezialisierung, welche die Effizienz unserer Arbeit erhöht und exzellente Ergebnisse in der Planung und Durchführung von Projekten ermöglicht. Unser eigenes Asset-Management-Team von derzeit 21 Mitarbeitern verwaltet den Immobilienbestand im Wert von rd. EUR 280 Mio. in kaufmännischer und technischer Hinsicht und übernimmt alle wesentlichen operativen Aufgaben wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung, Vermietung, Verwaltung und Rechnungswesen.

Konzernstruktur und Leitung

Die POLIS Immobilien AG fungiert als operative Holding und wird durch zwei Vorstände geführt. Der Sprecher des Vorstands verantwortet die Bereiche Strategie, Portfoliomanagement, Personal, Recht und Steuern, während der Finanzvorstand für die Bereiche Finanzen, Asset Management, Organisation und IT zuständig ist. Unsere Mitarbeiter sind bei der Holding beschäftigt, während die Immobilien über Objektgesellschaften (im Wesentlichen »GmbH & Co. KGs«) gehalten werden. Sitz der POLIS und aller Objektgesellschaften ist Berlin. Es existieren keine Niederlassungen.

**Konzentration
auf Büroimmobilien
an den wichtigsten
deutschen Standorten**

Vereinfachte Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Struktur des POLIS-Konzerns



Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Nach anfänglichem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im 1. Quartal 2008 von 5,7 % ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland in den darauf folgenden Perioden spürbar gefallen. Die internationale Finanzmarktkrise hat sich zu einer Wirtschaftskrise ausgeweitet. Sie führte zu einer schwerwiegenden Konjunkturflaute bei den Haupthandelspartnern und diese wiederum zu einem Rückgang der deutschen Exporte. So befand sich auch die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2008 in einer konjunkturellen Abschwungsphase, wobei die hohe Anzahl der Erwerbstätigen von rd. 40 Mio. und die niedrige Inflationsrate von nur noch 1,1 % im Dezember positiv waren. Insgesamt hat sich das wirtschaftliche Umfeld für Büroimmobilien in Deutschland im Laufe des Jahres 2008 eingetrübt.

- Laut Statistischem Bundesamt hat das reale Bruttoinlandsprodukt 2008 über das gesamte Jahr gesehen noch um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr zugenommen (Anstieg 2007: 2,5 %). Nach Einschätzung des Instituts für Weltwirtschaft, Kiel, ist 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 2,7 % zu rechnen.
- Der Arbeitsmarkt hat 2008 von der Aufschwungphase der Vorjahre profitiert. Die Erwerbstätigkeit hat im Berichtsjahr das höchste Niveau seit der Wiedervereinigung erreicht. Die Arbeitslosenquote, auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, betrug nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Dezember 2008 7,4 % gegenüber 8,1 % im Vorjahr.
- Der Inflationsdruck nahm im Jahresverlauf aufgrund der sinkenden Rohstoffpreise ab. Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland verlangsamte sich von 2,8 % Ende 2007 auf zuletzt 1,1 %; dabei sind die Verbraucherpreise in den Monaten Oktober und November saisonbereinigt sogar um 0,2 % bzw. 0,3 % absolut gefallen.
- Nach Erreichen eines Wechselkurses von knapp unter 1,60 Anfang Juli hat der Euro am 30. Dezember 2008 mit einem US-Dollar-Kurs von 1,41 abgeschlossen (Schlusskurs 2007: 1,47); dieser Rückgang des Euros gegenüber dem US-Dollar entlastet die Exportwirtschaft.
- Die deutschen Unternehmen beurteilen am Jahresende 2008 sowohl ihre gegenwärtige Situation als auch ihre Perspektiven für die nächsten sechs Monate so pessimistisch wie zuletzt zur Zeit der zweiten Ölkrise 1982 (Ergebnis des ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands).
- Infolge der konjunkturellen Abschwächung und der zurückhaltenden Erwartungen der Unternehmen ist 2009 mit einem beträchtlichen Beschäftigungsabbau in der deutschen Wirtschaft zu rechnen.
- Die Europäische Zentralbank (EZB) hat nach der Erhöhung ihres Leitzinses im Juli 2008 von 4,00 % auf 4,25 % bis zum Jahresende Zinssenkungen auf 2,5 % beschlossen.
- Die Risikoaufschläge bei Unternehmensanleihen für Unternehmen mittlerer Bonität waren im historischen Vergleich sehr hoch. Es fanden keine Neuemissionen von Pfandbriefen statt, sodass den Banken eine Refinanzierung von Immobiliendarlehen über Pfandbriefe versperrt war.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise wirkt sich zunehmend auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Die Eigenkapitalbasis einer Reihe von Kreditinstituten ist empfindlich geschrumpft und die Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe zurückgegangen. Bei einer restriktiveren Haltung der Banken werden Transaktionen erschwert und das Volumen der Modernisierungsprojekte reduziert. Diese Entwicklung wird tendenziell die Nachfrage nach Immobilien und Bauleistungen dämpfen.

+1,3 % BIP

Das wirtschaftliche Umfeld für Büroimmobilien in Deutschland hat sich im Laufe des Jahres 2008 eingetrübt

	BIP Wachstum	Inflation	3-Monats EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
2008	1,30 %	1,10 %	2,93 %	3,28 %	3,80 %
2007	2,50 %	2,20 %	4,68 %	4,55 %	4,71 %
2006	2,90 %	1,70 %	3,73 %	4,12 %	4,19 %
2005	0,80 %	2,00 %	2,49 %	3,20 %	3,44 %
2004	1,10 %	1,60 %	2,16 %	3,15 %	3,74 %

Quellen: Monatsbericht Dezember 2008 der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt Deutschland, ifo Institut, Deutsche Konjunktur im Winter 2008, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel

Die Neufinanzierung und die Prolongation von Kreditlinien werden kurz- bis mittelfristig nur mit deutlich höheren Margen möglich sein. Gleichzeitig ist aufgrund der negativen Aktienkursentwicklung mehrerer Immobilien-AGs – diese notieren teilweise unter dem Nominalwert der Aktien – der Zugang zum Kapitalmarkt bis auf Weiteres versperrt. Einzelne Unternehmen werden ihre Kreditauflagen verletzen und somit erhöhte Kreditmargen tragen müssen. Es ist vorstellbar, dass bei einer Zuspitzung der Finanzkrise Immobilienbesitzer zur Einhaltung ihrer Kreditauflagen notgedrungen Objekte unter den in ihren Büchern notierten Marktwerten veräußern werden. Derzeit sind jedoch solche Notverkäufe nicht in nennenswertem Umfang zu beobachten.

Die Vermietungsumsätze für Büroimmobilien korrelieren sehr eng mit der Entwicklung des Bruttoinlandprodukts. Der Anstieg der Anzahl der Bürobeschäftigten in den wichtigsten Büromärkten im Geschäftsjahr 2008 führte zu einer Steigerung der Nachfrage nach Vermietungsleistungen und einem Rückgang des Leerstands. Da Personalpläne der Unternehmen einen Beschäftigungsabbau signalisieren, rechnen wir jedoch mit schrumpfenden Vermietungsumsätzen im Büroimmobilienmarkt.

Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

Entwicklung des Marktes für Gewerbeimmobilien in Deutschland

Wir erzielen Erträge insbesondere aus Mieteinnahmen sowie aus Verkäufen von Immobilien. Auch die Ergebnisse der Neubewertung des Immobilienbestands zu jedem Bilanzstichtag haben einen hohen Einfluss auf unser Jahresergebnis. Die Konditionen von Neu- und Anschlussvermietungen, von An- und Verkäufen und die Entwicklung der Marktwerte werden maßgeblich von der Entwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes geprägt. Dieser wird von makroökonomischen Faktoren, insbesondere dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum, dem Zinsniveau, der Erwartung der Unternehmen über ihre künftige wirtschaftliche Entwicklung, dem Angebot von und der Nachfrage nach Büroimmobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, der Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten und den gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Das Ergebnis von POLIS ist ferner abhängig von der Marktentwicklung an den Standorten unserer Immobilien. Jeder Standort ist individuellen, regionalen Faktoren ausgesetzt. Entwicklungen an den einzelnen Standorten, wie beispielsweise die demografische Entwicklung, die regionale bzw. lokale Wirtschaftsentwicklung oder die Entwicklung des Dienstleistungssektors, das Angebot an Büroflächen, die Wirtschaftskraft oder Kaufkraft, die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, der Zu- oder Wegzug von Unternehmen können den wirtschaftlichen Erfolg von POLIS beeinflussen.

Entwicklung der Mieteinnahmen

Die Mieterlöse können durch das allgemeine Mietpreisniveau von Büroimmobilien in Deutschland bzw. am jeweiligen Standort beeinflusst werden, weil Neu- und Anschlussvermietungen zu entsprechend veränderten Konditionen erfolgen. Eine Beeinflussung der Höhe der Mieterlöse kann sich ergeben, wenn aus objekt- oder lagespezifischen Gründen bei Anschlussvermietungen veränderte Preise pro m² erzielt werden. Generell gilt, dass eine ansteigende Leerstandsquote eines Immobilienmarktes in aller Regel zu reduzierten Mieterlösen führt und umgekehrt. Da viele Mietverträge eine Klausel zur Anpassung der Miete an die Inflationsentwicklung vorsehen, hat auch die Entwicklung der Inflationsrate Einfluss auf die Mieterlöse.

Finanzierungsaufwand und Zinsniveau

Wir finanzieren den Erwerb von Immobilien typischerweise unter Einsatz eines Fremdfinanzierungsanteils von 60 % des Immobilienwertes durch Bankdarlehen. Die Bankverbindlichkeiten der POLIS werden im vertretbaren Umfang variabel gehalten, um dadurch von niedrigen, kurzfristigen Zinsen zu profitieren. Zur Zinssicherung werden für die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten teilweise Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Die Ertragskraft der POLIS wird von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus erheblich beeinflusst.

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Rückgang des Transaktionsvolumens

Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen 2008 im Gewerbeimmobiliensektor nach Maklerberichten auf etwa EUR 20 Mrd. im Vergleich zu rd. EUR 55 Mrd. im Jahr 2007. Dabei ist auch das Volumen an grenzüberschreitenden Transaktionen zurückgegangen. Die infolge der Finanzkrise sinkende Liquidität und Verknappung der Kreditmittel hat die Märkte stark verändert. Die erkennbare Divergenz zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer hat zeitweise einen völligen Stillstand der Transaktionsmärkte verursacht. Viele umfragebasierte Klimaindizes befinden sich zum Jahresende 2008 im Abwärtstrend.

Hinsichtlich der Situation der Anleger auf dem Immobilienmarkt ergibt sich kein einheitliches Bild. Einerseits setzten bedeutende offene Immobilienfonds im Oktober 2008 nach hohen Mittelabflüssen die Rücknahme ihrer Anteile aus. Diese Fonds decken als große Käufergruppe einen bedeutenden Anteil des Marktes ab und haben ihre Investitionstätigkeit bis auf Weiteres eingestellt. Andererseits möchten institutionelle Investoren – wie Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen – ihren Immobilienanteil deutlich erhöhen. Immobilien sind in der Wertschätzung dieser Investoren gewachsen, weil sie ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis bieten. Der Aktienmarkt ist starken Schwankungen unterworfen und der Anleihenmarkt bietet eine zu geringe Verzinsung, damit Altersvorsorgeeinrichtungen die Zusagen gegenüber ihren Kunden erfüllen können. Laut dem Bundesverband Investment und Asset Management e.V. verzeichneten Spezialfonds für institutionelle Anleger z. B. im November extrem hohe Mittelzuflüsse in Höhe von EUR 7,2 Mrd. Auch lässt sich am Verhalten von wohlhabenden Privatinvestoren, die Immobilien als einen sicheren und rentablen Anlagewert erachten, ein ungebrochenes Interesse an Investitionen erkennen. Eigenkapitalstarke Investoren verfolgen die Entwicklungen am Investitionsmarkt aufmerksam, rechnen mit interessanten Chancen und schließen zum Teil Transaktionen ab.

Der deutsche Büromarkt gilt im internationalen Vergleich als tendenziell unterbewertet und daher als einer der attraktivsten Immobilienmärkte mit positiven Erwartungen an künftige Entwicklungen. Wir erwarten einen Anstieg der Transaktionen in kleineren Einheiten, die durch einen hohen Eigenkapitalanteil finanziert werden. Hier sehen wir ein Potenzial für unser Geschäftsmodell und den weiteren Ausbau unseres Portfolios.

Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Flächenumsatz auf hohem Niveau

Die hohe Erwerbstätigkeit in Deutschland hat sich positiv auf den Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland ausgewirkt. So erreichten lt. Atisreal die Flächenumsätze an den neun wichtigsten Bürostandorten das drittbeste Ergebnis, das jemals registriert wurde, wenngleich ein geringeres als 2007. Allerdings wirkt sich die Abkühlung der Konjunktur langsam auf die Vermietungsmärkte aus; lt. Maklerberichten waren bis Mitte des Jahres 2008 die Vermietungsumsätze auf Rekordhöhe; die Flächenumsätze sind jedoch im 4. Quartal deutlich unter dem Vorjahresergebnis ausgefallen. Wichtig für POLIS ist dabei, dass die Nachfrage nach Büroflächen mit moderner Ausstattung weiterhin überproportional stark war.

Anstieg der Mietpreise

Die Höchstmieten sind im Durchschnitt um rd. 4 % gestiegen, wobei die Städte Berlin, Frankfurt und Leipzig diesen Wert nicht erzielen konnten. In vielen Büromarktzonen mit unterschiedlichen Mietpreinsniveaus stiegen sowohl die Höchst- als auch die Durchschnittsmieten an. Dabei zeigt sich eine starke Ausdifferenzierung zwischen modernen Flächen in guten Lagen und älteren Bestandsflächen, die kaum einen Anstieg zu verzeichnen hatten. Durch unser Modernisierungskonzept profitieren wir von dieser Entwicklung.

Niedriges Neubau-Niveau

Die Flächen im Bau haben gegenüber dem Jahr 2007 um 28 % zugenommen, wovon nur 46 % nicht von Eigentümern absorbiert werden, sondern dem Vermietungsmarkt zur Verfügung gestellt wurden. Die Neubaufertigstellungen werden vorerst durch die Verschiebung von vielen Neuprojekten überschaubar bleiben. Bei dem niedrigen Niveau der Neubauten und der zunehmenden Alterung des deutschen Büroimmobilienbestands existiert ein kräftiger Nachholbedarf bei Modernisierungen.

Leerstands-Rückgang

Die anhaltend hohe Beschäftigung hat zu einem Rückgang der Leerstände an den sieben großen Immobilienstandorten geführt. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht diesen Trend.

Leerstand	in Tausend m ²			in %		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Berlin	1.650	1.550	1.450	9,3	8,7	8,1
Hamburg	1.030	980	880	7,9	7,7	6,9
Düsseldorf	752	661	626	10,6	9,3	8,8
Frankfurt	2.020	1.650	1.580	16,7	14,2	13,6
Stuttgart	467	466	460	6,5	6,4	6,2
München	1.073	978	950	7,7	7,6	7,2
Köln	700	600	600	10,0	8,5	8,3

Quelle: gjf-Jahresendabgleich – Büromärkte Deutschland 2008

Von Bedeutung für unser Geschäftsmodell ist auch hier die Entwicklung der Leerstandsrate bei Flächen mit moderner Ausstattung. Diese verringerten sich um ca. 10 %, während der Gesamt leerstand lediglich um 4 % gesunken ist. Die Zunahme des Sockelleerstands an alten, kaum noch marktgängigen Flächen setzte sich also fort; das Angebot moderner Flächen hat sich zügig reduziert (Atisreal GmbH, Office Market Report 2009).

Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

Ziele des Unternehmens

Ziel von POLIS ist die dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes. Aus der aktiven Bewirtschaftung und der laufenden Entwicklung eines qualitativ hochwertigen, innerstädtischen Büroimmobilienportfolios soll eine stabile und attraktive Rendite erwirtschaftet werden. Dabei sollen mittelfristig die folgenden finanzwirtschaftlichen Ziele erreicht werden:

- Gesamtrendite der POLIS von 8 % p. a.
- Dividendenrendite von 3 % p. a.
- Anstieg des Nettovermögenswertes (Net Asset Value – NAV) um 5 % p. a.

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

Unternehmensinternes Steuerungssystem

Steuerungssystem

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

Das Steuerungssystem stellt einen integrierten Prozess zwischen Asset- und Portfoliomanagement einerseits und Finanzen und Controlling andererseits dar. Vor jeder Kaufentscheidung setzt das Management ein für eigene Zwecke entwickeltes Programm zur Ermittlung des Nettobarwertes einer Investition als maximalen Kaufpreis – unter Einbeziehung aller erwarteten Erträge und Aufwendungen sowie Veräußerungsgewinne – ein. Dabei berücksichtigen wir die geplanten Modernisierungsmaßnahmen und Mietentwicklungen über einen mehrjährigen Planungshorizont. Die Kaufpreise werden durch Wertgutachten eines unabhängigen Gutachters überprüft. Neben der Marktwertfeststellung trifft der externe Gutachter auch Aussagen zur qualitativen Einordnung des neuen Anlageobjekts. Bei Bauprojekten überwachen wir den Baufortschritt und die Kostenentwicklung durch erfahrene Spezialisten. Die beim Kauf verwendeten Prognosen fließen in unseren Geschäftsplan ein und stellen die Basis für die Erfolgsrechnung der Objekte dar. In regelmäßigen Abständen stellt das Management die prognostizierten Wertansätze im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleichs den tatsächlich erzielten Ergebnissen gegenüber. Abweichungen führen zur Erarbeitung von Handlungsalternativen, die im Rahmen des Vermietungsgeschäfts oder der Portfoliooptimierung umgesetzt werden.

Steuerungskennzahlen

Ferner ermitteln wir den internen Zinsfuß (IRR) einer möglichen Investition und vergleichen diesen mit einem dem Risiko entsprechenden Mindestzins.

Als bestandshaltende Immobilien-AG verwendet POLIS ergänzend ein Net-Asset-Value-Modell (Nettovermögenswert) zur Steuerung des Unternehmens und zur Verbesserung der Transparenz. Der NAV (Net Asset Value) stellt die Summe der Immobilienwerte und sonstiger Aktiva abzüglich der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva der Gesellschaft dar (siehe Vermögenslage).

Strategie des Unternehmens

Seit Gründung von POLIS haben wir uns an den Anforderungen des Kapitalmarktes orientiert. Die langfristige Schaffung von Werten mit hoher Transparenz haben wir immer als Leitmotiv unserer Unternehmensführung verstanden und unsere fokussierte Strategie von Beginn an eingehalten:

- *Fokussierung:* Fokussierung auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den 20 bedeutendsten deutschen Bürostandorten. Dabei richten wir uns u. a. nach dem »Städte-Ranking« des Research-Unternehmens BulwienGesa AG, das in sieben A- und 13 B-Städte unterscheidet.

- »Core« bis »Value Added«: Wir kaufen sowohl komplett vermietete Objekte mit moderner Ausstattung oder allenfalls geringfügigem Optimierungspotenzial, die einen gesicherten Cashflow erwirtschaften (»Core«), als auch Immobilien mit Leerstand oder Modernisierungsbedarf, die ein konkretes Wertsteigerungspotenzial aufweisen (»Value Added«). Der Anteil der »Core«-Objekte als Basis für einen laufenden und stabilen Cashflow soll dabei rd. 75 % betragen. Durch die höhere Wertschöpfung im übrigen Anteil des Portfolios soll die Rendite des Gesamtportfolios gesteigert werden.
- *Ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil*: Durch eine laufende Evaluierung und Steuerung der Portfoliozusammensetzung zwischen »Core« und »Value Added« und einer Limitierung des Fremdkapitalanteils auf nicht mehr als 60 % der Marktwerte soll die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles sichergestellt werden.
- Sicherung der Mieterträge durch eine »Multi-Tenant-Strategie«: Wir verfolgen eine Multi-Tenant-Strategie im Gegensatz zur Single-Tenant-Strategie, d. h. unser Geschäftsmodell ist in erster Linie auf Büroimmobilien mit mehreren Mietern im Gegensatz zu einem einzigen Mieter gerichtet. Dadurch wird das Risiko von Mietausfällen und des Auslaufens einzelner Mietverträge sowie die Abhängigkeit von der Entwicklung bestimmter Branchen erheblich verringert.
- *Fungible Objektgrößen*: Wir investieren in Immobilien mit Marktwerten von etwa EUR 5–25 Mio.
- *Moderates Buy-and-Sell-Konzept*: Erzielte Wertschöpfung soll durch einzelne Verkäufe auch realisiert werden, wenn sich besonders attraktive Verkaufsmöglichkeiten bieten, um das Ausschüttungspotenzial zu erhöhen oder das Kapital in chancenreichere Immobilien zu investieren.
- *Aktives Asset Management und Mieterorientierung*: Konsequentes Verfolgen von Werterhöhungsstrategien und Ausrichtung aller Prozesse an den Wünschen der Mieter gehören zu den Grundprinzipien unserer Tätigkeit.
- *Kapitalmarktorientierung*: Transparenz über das Geschäftsmodell und die Immobiliendaten und die Orientierung an den EPRA-Standards sind für uns Selbstverständnis und die Basis guter Investor Relations.
- *Nachhaltigkeit*: Das Ziel, umweltschonend, ressourcensparend und wirtschaftlich Räume zu schaffen, die die Gesundheit, Leistungsfähigkeit und das Wohlbefinden unserer Mieter sichern, ist für uns Verpflichtung. Wir versuchen, ökologische Optimierungen bei allen (Bau-)Maßnahmen und (Beschaffungs-)Prozessen zu erreichen und werden darüber transparent berichten.
- *Mittelfristiger Ausbau des Immobilienportfolios*: Wir planen, unseren Bestand an Büroimmobilien unter Beibehaltung der bisherigen Fokussierung und der hohen Qualitätsanforderungen weiter auszubauen. Wir gehen davon aus, dass sich durch die Vergrößerung des Immobilienportfolios Skaleneffekte erzielen lassen, die zu einer Steigerung der Profitabilität der Gesellschaft beitragen.
- *Erreichen des Status als REIT-AG*: Mit dem klaren Fokus ist POLIS weiterhin prädestiniert, ein REIT zu werden. Allerdings ergeben sich aus dem REIT-Gesetz Risiken hinsichtlich der dauerhaften Aufrechterhaltung des REIT-Status und der Absicherung der Investitionen, die mit der Umwandlung in einen REIT verbunden sind. Zudem ergeben sich für Aktionäre, die Kapitalgesellschaften sind, steuerliche Nachteile aus



Ben Waibel, 6 Jahre

der Gewerbesteuerbelastung von Ausschüttungen von REITs. Es ist weiterhin das Ziel der POLIS, den REIT-Status zu erreichen. Sobald die Risiken, den REIT-Status unverschuldet zu verlieren, beherrschbar werden und die Gewerbesteuernachteile der REIT-Dividende vom Gesetzgeber beseitigt sind, wird der Vorstand beim Thema »REIT« im Interesse der Anteilseigner handeln. Der Vorstand nimmt an der Diskussion über die Reform des REIT-Gesetzes aktiv teil, um die Attraktivität des REIT-Status zu erhöhen.

Wettbewerbsposition

Marktumfeld

Von den Büromietflächen in Deutschland befinden sich laut einer Studie der BulwienGesa AG 60 % an den 20 bedeutendsten Bürostandorten, auf die sich POLIS konzentriert. Die Eigentümerstruktur dieses Marktes ist stark fragmentiert. Nur ein geringer Anteil des Gesamtvolumens der Bürofläche in Deutschland befindet sich im Eigentum börsennotierter Immobiliengesellschaften oder Fondsgesellschaften, ein im internationalen Vergleich verhältnismäßig hoher Anteil weiterhin im Besitz von Unternehmen oder privater Investoren. Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien bleibt groß und für spezialisierte Immobiliengesellschaften weiter ausbaufähig.

POLIS-Positionierung

In diesem Marktumfeld verstehen wir uns als Spezialist für die Modernisierung und das aktive Management von Büroimmobilien in einem sehr auf die Lage und die Objektgrößen und -qualitäten fokussierten Segment. Unsere Immobilien sind häufig für Privatinvestoren zu groß, für große institutionelle Immobilieneigentümer oder geschlossene Immobilienfonds sind sie jedoch recht klein. Aus dieser Spezialisierung entsteht ein Wettbewerbsvorteil für POLIS. Mit diesem Konzept hat POLIS ein Alleinstellungsmerkmal unter den börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen.

Überblick über den Geschäftsverlauf

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

- Anstieg der Mieterträge um 53 % gegenüber dem Geschäftsjahr 2007 auf TEUR 14.993
- Anstieg des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung um 49 % auf TEUR 12.736
- Erwerb von vier Immobilien mit einem Volumen von TEUR 41.074
- Verkauf von zwei Immobilien mit einem Gewinn von EUR 2,4 Mio.
- Vermietung von über 15.300 m² und Anstieg der Vermietungsquote auf 81 %
- Bewertungsergebnis von EUR -1,9 Mio. bei einem Portfoliovolumen von EUR 280 Mio. zum Jahresende
- Verlängerung der Laufzeit der Immobiliendarlehen auf einen gewichteten Durchschnitt von 4,8 Jahren
- Absinken des Marktzins führt zu Bewertungsverlusten bei den Zinssicherungsinstrumenten von EUR 2,6 Mio.
- Auszeichnung der POLIS als transparenteste Immobilien-AG im deutschsprachigen Raum durch die Feri EuroRating Services AG
- Die Mann Immobilien-Verwaltung AG erhöht ihre Beteiligung durch öffentliches Pflichtangebot auf 53,2 % ab Mitte Oktober 2008

Entwicklung des Immobiliengeschäfts

Akquisitionen

Im Geschäftsjahr 2008 haben wir vier Akquisitionen im 1. Halbjahr durchgeführt.

Im 2. Halbjahr haben wir uns im Hinblick auf die Entwicklungen im Kredit- und Kapitalmarkt bewusst Spielräume durch eine hohe Eigenkapitalquote bewahrt. Das behutsamere Wachstum kann uns zukünftig Chancen im Akquisitionsbereich eröffnen, die viele unserer Wettbewerber nicht wahrnehmen können.

+53 %

**Deutlicher Anstieg
der Mieterträge infolge
der Portfoliovergröße-
rung**

Standort	Objekt	Besitzübergang	Transaktionsvolumen TEUR
Hamburg	Bugenhagenstraße 5	01.04.2008	4.563
Hamburg	Steinstraße 12-14	01.05.2008	4.799
Köln	Weyerstraße 79-83	01.05.2008	14.668
Berlin	Rankestraße 5-6	01.05.2008	17.044
			41.074

Neuakquisition in Berlin

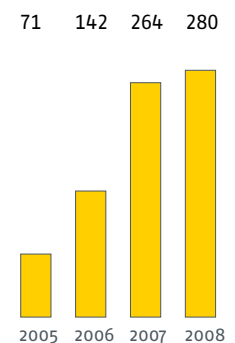
Mit der »Rankestraße 5-6« haben wir ein weiteres Bürogebäude in Berlin für insgesamt TEUR 17.044 (Nettoverkaufspreis TEUR 15.870) erworben. Das rd. 7.400 m² große Objekt befindet sich direkt am Los-Angeles-Platz, nur einen Straßenzug vom Kurfürstendamm entfernt und unweit der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche. Das siebengeschossige Gebäude, das beim Kauf zu 58 % und jetzt zu 76 % vermietet ist, wurde 1955 errichtet, 1996 komplett saniert und um einen Anbau erweitert. Die Immobilie verfügt über eine groß angelegte Tiefgarage mit 79 Stellplätzen. Sie nimmt aufgrund ihrer Größe und der hochwertigen Gestaltung eine auffallend elegante Rolle im städtebaulichen Kontext ein. Hauptmieter ist die Zürich Versicherung mit einer Servicegesellschaft. Seit dem 1. September 2008 belegen wir mit dem eigenen Büro die 4. Etage des Hauses. Die 3. Etage konnte bereits durch den Umzug und die Erweiterung eines im Haus ansässigen Mieters vermietet werden. Wir ordnen die Immobilie aufgrund des Leerstands als »Core Plus«-Objekt ein. Die Feri EuroRating Services AG (»Feri«) hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »B+« (= weit überdurchschnittlich) bewertet. Der Marktwert der Immobilie am Jahresende betrug TEUR 16.990, sodass ein Teil der Transaktionsnebenkosten nicht gedeckt war. Die Nettoanfangsrendite (annualisierte Ist-Miete im Verhältnis zu den Anschaffungskosten) betrug 3,7 % und wird erwartungsgemäß innerhalb von zwei Jahren auf 7,0 % gesteigert werden können. Durch aktives Immobilienmanagement wird POLIS die Attraktivität des Gebäudes und den Vermietungsgrad weiter erhöhen. So wird im Jahr 2009 die Umwandlung des obersten, 6. Geschosses mit bisher 40 %-igem Wohnflächenanteil in erstklassigen Büroraum erfolgen.

Erweiterung des Standortes Hamburg

Mit zwei Akquisitionen in Hamburg haben wir unseren Immobilienbestand an diesem Standort auf vier Objekte aufgestockt. Das Kontorhaus in der »Bugenhagenstraße 5« haben wir für ein Gesamtinvestitionsvolumen von TEUR 4.563 erworben. Das 2.500 m² große Büro- und Geschäftshaus mit sieben Stockwerken liegt zentral in der Hamburger Innenstadt und in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof, Rathausmarkt und zur Haupteinkaufsmeile Mönckebergstraße. Das historische Gebäude wurde 1913/1914 in massiver Bauweise errichtet und ist an mehrere Nutzer vermietet. Feri hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »A« (= sehr gut) und einem Marktwert von TEUR 5.070 bewertet; es wurde ein Bewertungsgewinn im Berichtszeitraum von TEUR 507 erzielt. Die Nettoanfangsrendite auf die Anschaffungskosten betrug 6,0 %. Wir rechnen mit Mieterträgen von rd. TEUR 240 im Geschäftsjahr 2009 und werden die Modernisierung von Teilen des Gebäudes und einzelner Etagen in 2009 beginnen.

Entwicklung Marktwerte

in Mio. EUR, zum 31.12.



Ausbau des Volumens
der Anlageimmobilien
angestrebt auf über EUR

300 Mio.

In der Nähe des Kontorhauses in der »Bughenstraße 5« haben wir im März zu einem Bruttokaufpreis von TEUR 4.799 ein weiteres hochwertiges Bürohaus mit traditioneller roter Klinkerfassade erworben. Das repräsentative Objekt »Steinstraße 12–14« wurde Mitte der 20er Jahre erbaut, 1994 komplett saniert und modernisiert. Das beim Erwerb leer stehende und inzwischen vollständig an die Hamburger Hochbahn vermietete Gebäude hat eine Gesamtmietfläche von rd. 2.800 m² und besteht aus acht oberirdischen Geschossen. Es bietet helle, ansprechende Büroflächen für Unternehmen, die Wert auf die Lage und moderne Ausstattung legen. Feri hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »A« (= sehr gut) und einem Marktwert von TEUR 5.770 bewertet, sodass ein Bewertungsgewinn im Berichtszeitraum von TEUR 971 erzielt wurde. Bei diesem Hamburger Gebäude rechnen wir im Geschäftsjahr 2009 mit Mieterträgen von rd. TEUR 390.

Erweiterung des Standortes Köln

Im Dezember 2007 haben wir den Kaufvertrag für unser sechstes Objekt in Köln unterzeichnet. Das für insgesamt TEUR 14.668 erworbene, 9.300 m² große Büro- und Geschäftsgebäude in der Kölner »Weyerstraße 79–83« zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige, innerstädtische Lage aus. Es liegt nur wenige Meter entfernt vom Barbarossaplatz, in unmittelbarer Nähe von zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Hotel- und Gaststättenbetrieben und kulturellen Einrichtungen. Das siebengeschossige Gebäude wurde 1962 erbaut und ist zu 83 % der Fläche (gemessen am Umsatz bei Vollvermietung zu 89 %) vermietet. Hauptmieter ist die DAK, eine der größten gesetzlichen Krankenkassen Deutschlands, die alle Büroflächen von rd. 6.990 m² langfristig angemietet hat. Zum Haus gehört eine Tiefgarage mit 91 Stellplätzen.

Feri hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »B+« (= weit überdurchschnittlich) und einem Marktwert von TEUR 15.120 bewertet, sodass, über kleine Modernisierungsinvestitionen hinaus, ein Bewertungsgewinn im Berichtszeitraum von TEUR 323 erzielt wurde. Wir erzielten mit dem Erwerb eine Nettoanfangsrendite von 5,2 %. Zwei Einzelhandelsflächen konnten bereits vermietet werden, eine letzte Teilfläche ist noch frei. Im Hinblick auf den langfristigen Mietvertrag mit dem Hauptmieter stufen wir die Immobilie »Weyerstraße 79–83« als »Core«-Objekt ein.

Volumen von über EUR 300 Mio. angestrebt

Wir verfolgen das Ziel, das Volumen der Anlageimmobilien auf über EUR 300 Mio. auszubauen. Dabei werden wir auf unsere hohen Lage-, Objekt- und Renditeanforderungen nicht verzichten und durch behutsames Wachstum Spielräume zur Wahrnehmung zukünftiger Chancen bewahren.

Veräußerungen bestätigen das Geschäftsmodell

Veräußerung in Stuttgart

Zum 31. März 2008 veräußerten wir für TEUR 18.230 unsere Büroimmobilie in der »Torstraße 15« in Stuttgart – ein repräsentatives Eckgebäude in der Innenstadt in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone. Wir hatten das Büro- und Geschäftshaus, bei dem der Mietvertrag mit dem Hauptmieter Ende 2008 auslief, im Februar 2007 für ein Gesamtinvestitionsvolumen von TEUR 14.927 erworben. Im 3. Quartal 2007 ist es uns gelungen, für eine Fläche von 4.700 m² einen über zwölf Jahre laufenden Mietvertrag mit der Barmer Ersatzkasse abzuschließen. Zum 31. Dezember 2007 konnten wir einen Bewertungsgewinn für das Objekt in Höhe von TEUR 423 verbuchen. Unter Berücksichtigung aller vertraglichen Verpflichtungen (Mieterumbauten und Ersatz von Mietausfall von voraussichtlich TEUR 2.257) haben wir in 2008 einen zusätzlichen Veräußerungsgewinn von TEUR 589 realisiert. Die geplanten Mieterumbauten werden wir Anfang 2009 durchführen.

Veräußerung in Düsseldorf

Zum 31. Dezember 2008 haben wir das Büro- und Geschäftshaus »Steinstraße 20« in Düsseldorf an einen deutschen Privatinvestor veräußert. Der Kaufpreis betrug TEUR 20.450. Nach Abzug aller vertraglichen Verpflichtungen (Ausbaukosten) realisierten wir einen Veräußerungsgewinn von TEUR 1.859. Wir hatten das 5.200 m² große Gebäude im Juli 2006 erworben, um ein Vollgeschoss aufgestockt und grundlegend modernisiert. Im Zuge der

Revitalisierung wurde die Flächenqualität deutlich verbessert. Dadurch konnten bereits während der Bauphase neue Mieter gewonnen werden. Diese Maßnahmen haben zu einer erheblichen Wertsteigerung des Gebäudes geführt, die nun durch den Verkauf realisiert wurde.

Unsere Vorgehensweise im Zusammenhang mit der »Torstraße 15« und »Steinstraße 20« – insbesondere die Akquisition, Vermietung, Modernisierung und Veräußerung – ist für unser Geschäftsmodell beispielhaft. Wir konnten durch diese Transaktionen zeigen, dass wir in die richtigen Objekte investieren und durch gute Vermietungsleistungen sowie Modernisierungs-Know-how Wertsteigerungen auch in schwierigen Märkten erzielen können. Die Veräußerung solcher Modernisierungsobjekte ist Teil unserer moderaten Buy-and-Sell-Strategie und bestätigt die Bewertung der Objekte.

Im Rahmen unseres Portfoliomanagements überprüfen wir weiterhin, ob bestimmte Objekte zum Verkauf angeboten werden sollten. Die kleineren Objekte »Viehoferstraße 31« in Essen und »Gallenkampstraße 20« in Duisburg konnten wir aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt nicht zu unseren Mindestanforderungen veräußern. Ein kurzfristiger Verkauf wird weiterhin angestrebt. Dazu wurden weitere vorbereitende Maßnahmen getroffen.

Modernisierungen

Die Modernisierungsarbeiten für das Gebäude »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45« in Köln sind weit fortgeschritten. Derzeit wird das repräsentative Haus am Rheinufer um ein Voll- und ein Staffelgeschoss aufgestockt. Die bestehenden Geschosse wurden vollständig entkernt und werden neu ausgebaut. Die gesamte Fassade wird erneuert und mit schall- und wärmeschützenden Fensteranlagen sowie einem außen liegenden Sonnenschutz ausgestattet. Die gesamte Gebäudetechnik, einschließlich der Aufzüge, wird erneuert. Zudem werden alle Büroflächen mit einer Kühlung versehen. Der Heiz- und Kühlbedarf wird von einer Geothermie-Anlage gedeckt werden. Die bestehende Tiefgarage wird durch einen Neubau ersetzt. Insgesamt werden 53 Stellplätze realisiert. Bei der gesamten Maßnahme wird Wert auf die Nachhaltigkeit der Bauweise und der verwendeten Baumaterialien gelegt, besonders im Hinblick auf eine ressourcenschonende Bewirtschaftung des Gebäudes.

Aufgrund von Verzögerungen im Bauablauf rechnen wir mit einer Fertigstellung des Gebäudes im 3. Quartal 2009. Die Wertentwicklung ist im Moment aufgrund der noch bestehenden Unsicherheiten bei den Baukosten und vor Vermietung schwer zu prognostizieren. In diesem Jahr ist eine Wertminderung von TEUR 998 ermittelt worden.

Für die »Domstraße 10« in Hamburg werden derzeit verschiedene Modernisierungsvarianten geprüft. Wir rechnen mit einer Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen im 2. Quartal 2010. Im Quartier Büchsenstraße in Stuttgart wird die »Büchsenstraße 26 und 26b« ab dem 3. Quartal 2009 revitalisiert. Der genaue Umfang steht noch nicht fest.

Vermietung als Grundlage erfolgreicher Immobilienbewirtschaftung

Das Vermietungsgeschäft ist wichtiger Kernbereich und Grundlage unserer erfolgreichen Immobilienbewirtschaftung. So ist neben der optimalen Betreuung der Mieter die nachhaltige und schnelle Neuvermietung der freien Mietflächen von entscheidender Bedeutung.

Im Geschäftsjahr 2008 ist es uns gelungen, Mietverträge für eine Gesamtmietfläche von rd. 15.300 m² abzuschließen. Davon waren rd. 11.700 m² Neuabschlüsse (i. Vj. 13.000 m²), rd. 1.700 m² Flächenerweiterungen und rd. 1.900 m² Vertragsverlängerungen. Das leicht höhere Vorjahresergebnis (16.900 m²) war zu etwa 25 % durch einen außergewöhnlichen Einzelabschluss geprägt. Insgesamt beinhalten die Vertragsabschlüsse des Jahres 2008 ein über die Laufzeiten vertraglich gesichertes Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 10.100. Die durchschnittlich gewichtete Laufzeit beträgt 4,7 Jahre. Die effektive Miete dieser Abschlüsse unter Berücksichtigung sämtlicher Incentives (z. B. Vereinbarungen mietfreier Zeiten) belief sich auf EUR 13,09 pro m². Der Vermietungsgrad zum 31. Dezember 2008 ist mit 81 % gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2007 trotz des Erwerbs von neuen Immobilien mit hohem Leerstand um zwei Prozentpunkte gestiegen. Bei den 19 Immobilien, die seit einem Jahr im Bestand sind (»Like for Like«), ist der Vermietungsgrad von 80 % zum 31. Dezember 2007 auf 81 % zum 31. Dezember 2008 gestiegen. Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung für Immobilien, die seit

Neue Mietverträge
abgeschlossen für
eine Gesamtmietfläche
von rd.

15.300 m²

mindestens zwei Jahren im Bestand sind (»Like for Like«), blieb aufgrund der erhöhten Maßnahmen in unseren Mietflächen konstant. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt drei Jahre. Die durchschnittliche Miete unter Berücksichtigung aller vermieteten Flächen und aller Arten der Nutzung beträgt derzeit rd. EUR 12,25 pro m² (i. Vj. EUR 12,69 pro m²).

Der größte Vermietungsabschluss des Jahres betraf das Kontorhaus »Steinstraße 12-14« in Hamburg. Wir haben das hochwertige Bürohaus zum 1. Mai 2008 leer erworben und innerhalb von sechs Monaten komplett an die Hamburger Hochbahn AG vorerst für 20 Monate vermietet. Aufgrund der guten Vermietungsleistung wurde die Immobilie mit einem Gewinn von TEUR 972 bewertet.

Standortbezogene Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die nachstehende Tabelle zeigt die Vermietungssituation nach Standorten untergliedert:

	Mietfläche zum 31.12.2007 m ²	Vermie- tungsgrad per 31.12.2007 %	Mietfläche zum 31.12.2008 m ²	Vermie- tungsgrad per 31.12.2008 %
Berlin	8.600	98 %	16.000	85 %
Dortmund	2.700	69 %	2.800	84 %
Düsseldorf	26.700	81 %	21.800	83 %
Frankfurt a. M.	3.500	100 %	3.500	100 %
Hamburg	11.400	52 %	16.700	67 %
Hannover	6.300	77 %	6.200	94 %
Kassel	2.200	95 %	2.200	96 %
Köln	20.300	59 %	30.200	65 %
Mainz	4.600	87 %	4.600	91 %
Mannheim	2.000	69 %	2.000	90 %
München	3.200	74 %	3.200	76 %
Stuttgart	28.200	96 %	22.100	94 %
	119.700	79 %	131.300	81 %

* Der Vermietungsgrad in Berlin berücksichtigt auch die selbst genutzte Büroetage.

Außer in Berlin und in Stuttgart konnten die Vermietungsquoten im Geschäftsjahr 2008 an allen Standorten weiter erhöht werden. Insbesondere in Dortmund (von 69 % auf 84 %) und Hannover (von 77 % auf 94 %) wurden gute Erfolge erzielt. In Berlin ist der hohe Vermietungsstand durch den Zukauf des nur z. T. vermieteten Gebäudes »Rankestraße 5-6« abgesunken, in Stuttgart durch den Verkauf der voll vermieteten »Torstraße 15«.

Sieben Objekte mit einem Anteil von 14 % an der Fläche und 10 % am Immobilienwert liegen in B-Städten. In der nachfolgenden Darstellung werden daher die Entwicklungen in den A-Städten einzeln dargestellt, während die B-Städte zusammengefasst werden.

Mieterträge im Überblick

Aufgegliedert nach Objekten an den A-Standorten zeigt die nachfolgende Tabelle, dass in den Jahren 2005 bis 2008 sehr gute Erfolge bei der Erhöhung der Mieteinnahmen in den einzelnen Objekten erzielt werden konnten:

Mieteinnahmen

TEUR	2005	2006	2007	2008
Luisenstraße 46	455	494	553	627
Potsdamer Straße 58	388	525	818	886
Rankestraße 5-6				437
Berlin	843	1.019	1.371	1.950
Berliner Allee 42			28	237
Berliner Allee 44	530	558	563	567
Berliner Allee 48		66	277	308
Immermannstraße 11			16	170
Kasernenstraße 1			695	777
Steinstraße 11	466	513	519	389
Steinstraße 27	507	503	540	531
Düsseldorf	1.503	1.640	2.638	2.979
Gutleutstraße 26	937	972	972	750
Frankfurt a. M.	937	972	972	750
Domstraße 10/Schauenburger Straße 15 & 21			227	304
Ludwig-Erhard-Straße 14		111	443	510
Bughenstraße 5				195
Steinstraße 12-14				2
Hamburg		111	670	1.011
Ebertplatz 1			246	487
Gustav-Heinemann-Ufer 54			145	620
Hansaring 20			38	227
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45			0	0
Neumarkt 49				488
Weyerstraße 79-83				437
Köln			429	2.259
Lessingstraße 14			10	459
München			10	459
Böblinger Straße 8			36	241
Tübinger Straße 31 & 33			555	555
Quartier Büchsenstraße			951	1.899
Stuttgart			1.542	2.695
Summe »A-Städte«	3.283	3.742	7.632	12.103
Sonstige Objekte			857	1.823
Veräußerte Objekte	2.134	624	1.320	993
Abgrenzung von mietfreien Zeiten	70	-51	-21	74
Summe	5.487	4.315	9.788	14.993

Berlin

Das Portfolio in Berlin wurde durch den Zukauf der Immobilie »**Rankestraße 5–6**« erweitert (s. Akquisition). In der »**Potsdamer Straße 58**« wurde die Ladenfläche vermietet. Durch den Umzug des eigenen Büros von der »Potsdamer Straße 58« in die »Rankestraße 5–6« wurde zum Jahresende eine Bürofläche frei, die ab 2009 bereits wieder vermietet ist.

Die »**Luisenstraße 46**« ist bis auf eine kleinere Bürofläche voll vermietet und auch in der »**Rankestraße 5–6**« konnten erste Vermietungserfolge erzielt werden.

Düsseldorf

In Düsseldorf ist das Geschäftsmodell durch den Verkauf der »**Steinstraße 20**« mit einem Verkaufsgewinn von TEUR 1.859 bestätigt worden. Wir haben das Gebäude zuvor vollständig modernisiert, um eine Etage aufgestockt und bis auf eine Fläche hochwertig neu vermietet. Das Gebäude wurde zum Jahresende 2008 verkauft. Bis auf einige Restarbeiten ist die Abwicklung abgeschlossen. In der »**Steinstraße 11**« standen zum Jahresende drei Etagen leer; zwei davon konnten nach dem Bilanzstichtag vermietet werden.

In der »**Berliner Allee 44**« sind die Büroflächen an einen Mieter vermietet. Dieser hat seit Mitte des Jahres keine Miete gezahlt. Der Mietvertrag wurde gekündigt und das Gebäude nach dem Bilanzstichtag geräumt. Wir werden das Gebäude im Jahr 2009 modernisieren und neu vermieten.

In der »**Immermannstraße 11**« stehen ebenfalls zwei Etagen leer. Dort befinden wir uns in Endverhandlungen für die Vermietung.

In der »**Kasernenstraße 1**« prüfen wir eine umfangreiche Revitalisierung und Neustrukturierung des Erdgeschossbereichs und des Dachgeschosses.

Insgesamt hat sich das Düsseldorfer Portfolio bis auf die »Berliner Allee 44« gut entwickelt. Dennoch weisen die Wertgutachten für die Gebäude in Düsseldorf allesamt geringere Werte auf als im Vorjahr. Dies ist durch eine weniger positive Einschätzung des Mietsteigerungspotenzials des Standortes Düsseldorf von Feri zurückzuführen. Die Wertverluste betragen in der Summe EUR 2,6 Mio., das entspricht rd. 4,9 % der Marktwerte des Vorjahres.

Frankfurt a. M.

Wir haben gemeinsam mit dem Mieter der »**Gutleutstraße 26**« die geplanten Maßnahmen (TEUR 374) zur Verbesserung des Gebäudes durchgeführt. Auch der Mieter hat eigene Investitionen in das Gebäude getätigt.

Hamburg

In dem Gebäude »**Ludwig-Erhard-Straße 14**« konnten wir bis auf ein halbes Geschoss alle Flächen zu guten Bedingungen vermieten. Dies führt zum Jahresende zu einem Wertzuwachs von TEUR 403. Der Standort wurde um die beiden Gebäude »**Bughagenstraße 5**« und »**Steinstraße 12–14**« erweitert (s. Akquisition).

In der »**Domstraße 10**« prüfen wir derzeit verschiedene, umfassende Modernisierungsvarianten. Hier ist es aufgrund von technischen Problemen bei der Fassade zu Verzögerungen gekommen, und wir mussten eine Abwertung von TEUR -824 hinnehmen.

Köln

Auch der Kölner Standort wurde mit der Akquisition der »**Weyerstraße 79–83**« zum 1. Mai 2008 verstärkt (s. Akquisition). Haupttätigkeit im vergangenen Jahr in Köln war die Baumaßnahme »**Konrad-Adenauer-Ufer 41–45**«, die zuvor bei »Modernisierung« umfangreich beschrieben ist.

Im »**Gustav-Heinemann-Ufer 54**« konnten erste Vermietungserfolge erzielt werden. Der Eingangsbereich wurde komplett modernisiert. Mit der Stadt Köln wurde eine Vereinbarung über die Durchführung der angrenzenden U-Bahn-Baumaßnahmen erzielt. Diese führte zu einer Entschädigungsleistung von rd. TEUR 591. In 2009 werden wir das Dachgeschoss erneuern und so das Gebäude optisch und inhaltlich neu positionieren.

Die Bewertungen in Köln zum Jahresende 2008 sind nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund der Budgetüberschreitung bei den Investitionen mussten wir TEUR 1.152 Bewertungsverluste hinnehmen.

München

In der »**Lessingstraße 14**« haben wir unser Ziel der Vollvermietung im letzten Jahr nicht erreicht. Hier werden wir im 2. Quartal 2009 durch die Erneuerung der Fenster und die Optimierung des Eingangsbereichs das Gebäude aufwerten, um damit die Vermietungsbemühungen zu unterstützen. Aufgrund der guten Entwicklung des Standortes München hat sich der Marktwert des Vorjahres bestätigt.

Stuttgart

In Stuttgart haben wir das Gebäude »**Torstraße 15**« erfolgreich verkauft (s. Verkauf). In unserem »**Quartier Büchsenstraße**« zieht der Hauptmieter plangemäß zum 30. Juni 2009 aus. Wir werden das Gebäude »Büchsenstraße 26« umfassend revitalisieren, um es im Jahr 2010 neu zu vermieten. Die übrigen Mietflächen werden modernisiert und Ende des Jahres zur Vermietung angeboten.

Der Standort Stuttgart wurde von Feri positiver bewertet als im Jahr zuvor, sodass es für unsere Gebäude insgesamt zu einer Wertsteigerung in Höhe von TEUR 1.259 gekommen ist.

B-Städte

Das Portfolio in den B-Städten ist im Jahr 2008 unverändert geblieben. Hier haben wir in der »**Landschaftstraße 2**« in Hannover die Modernisierungsarbeiten beendet und das Gebäude bis auf eine kleinere Teilfläche vollständig vermietet. An den übrigen Standorten haben sich nur geringe Veränderungen ergeben. Die Bewertungen haben sich insgesamt leicht erhöht (TEUR 126).

Der angestrebte Verkauf der Gebäude in Essen und Duisburg ist im Jahr 2008 nicht erfolgt.

Detaillierter Portfolioüberblick

Ein ausführlicher und detaillierter Überblick über das Portfolio mit den wesentlichen Einzelangaben zu jedem Gebäude und dessen Bewertung ist im Internet (www.polis.de) und im Portfolioüberblick im Geschäftsbericht veröffentlicht.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf unserer Anlageimmobilien

Das Ergebnis des Jahres 2008 ist durch das starke Wachstum des Unternehmens im Vorjahr geprägt. Durch die weiteren Zukäufe erreichte das Portfolio zur Mitte des Jahres ein Volumen von knapp EUR 300 Mio. Die Mieterträge konnten um mehr als 50 % auf TEUR 14.993 gesteigert und der Vermietungsstand trotz weiterer Zukäufe mit Leerständen leicht auf 81 % erhöht werden. Die Vermietungsleistung war im Jahr 2008 trotz der nachlassenden Konjunktur beachtlich. Es konnten gute Ergebnisse im Verkauf von Objekten erzielt werden, die das Geschäftsmodell der POLIS bestätigen. Die guten Ergebnisse bei Mieterträgen, Vermietung und Verkauf wurden teilweise durch die Bewertungsverluste infolge der Wirtschaftskrise kompensiert. Vor dem Hintergrund der negativen Wirtschaftsentwicklung des vergangenen Jahres sind wir dennoch mit den erreichten Immobilienenergebnissen zufrieden.

Transparenz-Rating

POLIS ist 2008 als transparenteste Immobilien-AG in den deutschsprachigen Ländern von Feri EuroRating Services AG ausgezeichnet worden. Unseren hohen Anspruch an eine klare und offene Kommunikation sehen wir dadurch bestätigt. Feri hat die Geschäftsberichte von Immobilien-Aktiengesellschaften ab einer Marktkapitalisierung von EUR 50 Mio. aus Deutschland, Österreich und der Schweiz ausgewertet. Im Fokus standen dabei Immobilienbestandshalter. In das Rating fließen zu 75 % die Transparenz bei der Vermögenssituation (Anlage- und Umlaufvermögen) sowie zu 25 % die Komponenten Fremdkapital und die Berechnung des Nettovermögenswertes ein. Insgesamt liegen der Berechnung 230 Einzelkriterien zugrunde. Maßgeblich bestimmt wird das Rating durch die Transparenz auf Einzelobjektebene.

**Auszeichnung als
transparenteste Immo-
bilien-AG in deutsch-
sprachigen Ländern**

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Deutliche Steigerung der Mieterträge

Die Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist weiterhin positiv und durch das kräftige Wachstum des immobilienwirtschaftlichen Ergebnisses geprägt. Die **Mieterträge** konnten wir infolge der Portfoliovergrößerung und unserer aktiven Bewirtschaftung der Immobilien um 53 % im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 14.993 steigern (i. Vj. TEUR 9.788). Bei Immobilien, die seit mindestens 1. Januar 2007 im Bestand sind, stiegen die Mieterträge auf konstanter Basis (»Like for Like«) um 3 % auf EUR 6,8 Mio. Nach Abzug von Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand sowie Immobilienbewirtschaftungsaufwand stieg die wichtige operative Kennzahl **Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung** für das Geschäftsjahr 2008 ebenfalls deutlich um 49 % auf TEUR 12.736 (i. Vj. TEUR 8.524).

Die positive Entwicklung der Mieterträge spiegelte sich jedoch nicht im Ergebnis der Neubewertung unserer Immobilien wider. Während im Vorjahr im Saldo noch ein Bewertungsgewinn von TEUR 8.772 zu verzeichnen war, ergibt sich für das Geschäftsjahr 2008 aus der Bewertung ein leicht negatives Ergebnis von TEUR 1.946. Dieser Saldo ergibt sich aus Bewertungsgewinnen von TEUR 4.341 für 15 Anlageimmobilien und Bewertungsverlusten von TEUR 6.287 für 17 Objekte. Das Ergebnis beinhaltet sowohl Effekte aus allgemeinen Marktänderungen als auch die Ergebnisse aus der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Bezogen auf das Anlagevolumen von TEUR 277.670 am Jahresende handelt es sich um eine Marktwertänderung von nur etwa 0,7 %, die wir vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise für verhältnismäßig unbedeutend halten.

Erfreulicherweise konnten wir 2008 trotz der deutlichen Verknappung von Kreditmitteln für Finanzinvestoren zwei Anlageobjekte gewinnbringend veräußern und Erlöse aus dem Verkauf von TEUR 35.422 erzielen. Das Ergebnis aus dem Verkauf von je einem Objekt in Düsseldorf und Stuttgart belief sich auf TEUR 2.448. Wir haben das Objekt »Torstraße 15« in Stuttgart für einen Zeitraum von 14 Monaten und das Objekt »Steinstraße 20« in Düsseldorf für 30 Monate im Bestand gehalten und insgesamt Wertsteigerungen über die Haltedauer von TEUR 3.020 realisiert.

Das kumulierte Ergebnis aus der Neubewertung (TEUR -1.946) und dem Verkauf von Immobilien (TEUR 2.448) ist damit positiv.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2008 auf TEUR 3.278 und konnte gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.552) gesenkt werden.

Da die positive Entwicklung der operativ beeinflussbaren Zahlen (insbesondere das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung und das Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien) den deutlichen Rückgang des Ergebnisses aus der Neubewertung von Anlageimmobilien nicht ausgleichen konnte, hat sich das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) 2008 von TEUR 10.421 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 13.346) um 22 % vermindert.

Das Finanzergebnis betrug im Geschäftsjahr 2008 TEUR -9.264 gegenüber TEUR -2.684 im Vorjahr. Die Finanzaufwendungen von TEUR 9.794 (i. Vj. TEUR 3.409) haben sich in erster Linie durch das deutlich gestiegene Kreditvolumen infolge des Portfoliowachstums und das zeitweilig gestiegene Zinsniveau erhöht. Zudem sind insgesamt TEUR 2.564 nicht liquiditätswirksame Bewertungsverluste aus Zinssicherungsinstrumenten (i. Vj. Bewertungsgewinn von TEUR 10) enthalten, die aus den starken Zinssenkungen zum Jahresende resultieren und in den Folgejahren zu entsprechend geringeren Finanzaufwendungen führen werden. Die Absicherung des Zinsänderungsrisikos für den überwiegenden Teil der Fremdfinanzierung gehört zu den von uns beachteten Grundsätzen zur Vermeidung unangemessener Risiken. Darüber hinaus konnten wir im Rahmen der von uns abgeschlossenen Kreditverträge eine Verlängerung der Laufzeiten der Fremdfinanzierung unter Beibehaltung der Konditionen durch die Absicherung des Zinsänderungsrisikos für den entsprechenden Zeitraum erreichen und damit die finanzwirtschaftliche Stabilität unseres Unternehmens deutlich erhöhen.

+49 %

Ergebnis aus laufender
Immobilienbewirtschaftung

Als Ergebnis dieser Maßnahmen betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten, unter Einbeziehung der Zinssicherungsinstrumente, zum 31. Dezember 2008 4,1 % gegenüber 5,2 % zum 31. Dezember 2007. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Kredite wurde von unter einem Jahr auf 4,8 Jahre erhöht.

Der Konzernabschluss weist unter Berücksichtigung sämtlicher liquiditätswirksamer und nicht liquiditätswirksamer Effekte einen **Konzernüberschuss** von TEUR 1.144 (i. Vj. TEUR 9.043) aus. Die um Sondereffekte bereinigte operative Kennzahl **Funds from Operations**¹ betrug TEUR 2.996 und entsprach in etwa dem Vorjahreswert von TEUR 2.381.

Für das Geschäftsjahr 2008 hatten wir ursprünglich mit einem Ergebnis vor Steuern von EUR 9 bis 11 Mio. gerechnet und zuletzt ein Ergebnis am unteren Ende der Spanne für möglich gehalten. Diese Prognose fußte auf der Annahme eines starken Portfoliowachstums auf EUR 350 Mio. sowie auf einem Erfolg der Modernisierungsaufwendungen und auf Vermietungsleistungen, durch die wir Bewertungsgewinne von rd. TEUR 7.000 erwartet haben. Die Bewertungsgewinne hätten einer Marktwertänderung des Portfoliovolumens am Beginn des Geschäftsjahres (EUR 264 Mio.) von etwa 2,7 % entsprochen, was wir für realisierbar gehalten haben. Im Hinblick auf die Entwicklung an den internationalen Kredit- und Kapitalmärkten haben wir unser Wachstum im vergangenen Jahr bewusst verlangsamt, um künftige Chancen im Akquisitionsbereich wahrnehmen zu können. Im Hinblick auf den ersparten Finanzierungsaufwand hat sich das verlangsamte Wachstum kaum auf das Ergebnis ausgewirkt. Die wesentlichen operativen Zahlen, wie **Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand, Immobilienbewirtschaftungsaufwand** sowie **Verwaltungsaufwand**, verliefen im Saldo planmäßig. Die Abweichung des Ergebnisses vor Steuern zum erwarteten Ergebnis ist daher im Wesentlichen auf das Bewertungsergebnis aus Immobilien und Zinssicherungsinstrumenten zurückzuführen.

EBT-Planabweichung wegen Bewertungs- ergebnis aus Immobilien und Zinssicherung

Finanzlage

Hohe Eigenkapitalquote

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 49,2 % zum 31. Dezember 2008 solide finanziert und verfügt weiterhin über ausreichend Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen. Gegenwärtig bestehen nicht in Anspruch genommene Kredite von TEUR 20.428. Die Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten und Derivate ist im Konzernanhang im Abschnitt »Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten« detailliert dargestellt. Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolioebene (»Loan to value« von 65 % oder 70 %/Debt Service Coverage Ratio von 1,15 oder 1,20) vor. Verletzungen der Kreditaufgaben gab es nicht.

Die Bankguthaben beliefen sich am Ende der Periode auf TEUR 2.056 im Vergleich zu TEUR 1.821 zum 31. Dezember 2007.

TEUR	2008	2007	Veränd. in %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.862	5.690	56 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-44.385	-140.770	-68 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	35.758	136.026	-74 %
Bankguthaben am Ende der Periode	2.056	1.821	13 %

¹ Funds from Operations=EBIT +/- Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien +/- Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien +/- Finanzergebnis, exklusive Bewertungsergebnisse der Finanzderivate + Beteiligungsergebnis - gezahlte Steuern

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Aus laufender Geschäftstätigkeit erzielte POLIS wie in den Vorjahren einen deutlich positiven Cashflow in Höhe von TEUR 8.862 (i. Vj. TEUR 5.690). Die Erhöhung um rd. 50 % resultiert aus dem starken Portfoliowachstum und der entsprechenden Erhöhung der Mieterträge.

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Jahre 2008 in Höhe von TEUR -44.385 (i. Vj. TEUR -140.770) dokumentiert die weitere Portfolioausweitung der Gesellschaft und die damit verbundenen Auszahlungen für den Erwerb der neuen Anlageimmobilien. Im Einzelnen verweisen wir auf die Erläuterungen im Abschnitt »Entwicklung des Immobilienportfolios«.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 35.758 ergibt sich im Wesentlichen aus der Nettoerhöhung der Bankverbindlichkeiten in Höhe von rd. TEUR 42.258, abzüglich gezahlter Zinsen in Höhe von TEUR 6.943. Der im Vorjahr deutlich höhere Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (i. Vj. TEUR 136.026) war vor allem auf die Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs (TEUR 81.193) und auf mittel- und langfristige Kreditaufnahmen im Zuge der Portfolioausweitung zurückzuführen.

Loan-to-value-Ratio niedrig

Die »Loan-to-value-Ratio« (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum bilanzierten Marktwert der Immobilien) mit rd. 52 % zum 31. Dezember 2008 ist für ein Unternehmen unserer Risikostruktur konservativ. Gegenüber dem Vorjahr ist die Kennzahl von 39,1 % im Zuge des Portfoliowachstums gestiegen. Die Zielmarke einer Loan-to-value-Ratio von 60 % wird in diesem Jahr noch nicht angestrebt, um den Verschuldungsgrad weiter niedrig zu halten.

Kreditlinien und Liquidität ausreichend

Der Konzern verfügte am Jahresende über liquide Mittel in Höhe von TEUR 2.056 (i. Vj. TEUR 1.821). Durch das konzernweite Liquiditätsmanagement wird der Liquiditätsbestand bei gleichzeitig bestehenden Kreditlinien möglichst niedrig gehalten, um die Zinsbelastung zu optimieren.

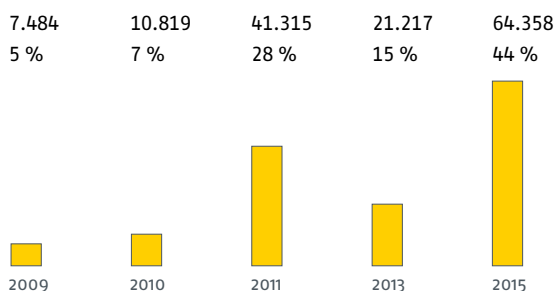
Es bestehen verfügbare, nicht in Anspruch genommene Kredite über TEUR 20.428 (i. Vj. TEUR 37.410), die zunächst bis Ende 2009 in Anspruch genommen werden können. Durch den Verkauf der »Steinstraße 20« fließen POLIS in 2009 nach Ablösung der Fremdfinanzierung TEUR 9.353 zu.

Risikoarme Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen betrug zum 31. Dezember 2008 4,8 Jahre. Im Jahr 2009 werden lediglich drei Bankdarlehen über insgesamt TEUR 7.484 fällig (i. Vj. TEUR 74.538). Diese können entweder verlängert oder durch Inanspruchnahme bestehender Kreditlinien abgelöst werden.

Kreditvolumen nach Fälligkeiten

in TEUR, Anteil in %



Refinanzierungskosten in der zweiten Jahreshälfte deutlich gefallen

Während in der ersten Hälfte 2008 sowohl die kurz- als auch mittelfristigen Zinsen im Zuge der steigenden Rohstoffpreise gestiegen sind, ist die Zinsstrukturkurve in der zweiten Jahreshälfte infolge der Abschwächung der Konjunktur stark gefallen. So sind die Basiskonditionen für die Refinanzierung günstiger geworden. Auch die zu entrichtenden Kreditmargen von POLIS sind aufgrund des niedrigen Loan-to-value-Verhältnisses und bestehender Rahmenfinanzierungsvereinbarungen stabil.

Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten betrug zum 31. Dezember 2008 37 %. Die aktuellen Zinsfestsetzungen für diese auf variabler Basis gehaltenen Kredite sind entsprechend der Marktentwicklung deutlich gefallen. Der gewichtete Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten (einschließlich Zins sicherungsmaßnahmen) betrug 4,1 % zum 31. Dezember 2008 gegenüber 5,2 % zum 31. Dezember 2007.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

TEUR	2008	2007	Veränd. in %
Langfristiges Vermögen	278.589	248.621	12 %
Kurzfristiges Vermögen	32.808	23.403	40 %
Eigenkapital	153.085	151.939	1 %
Bilanzsumme	311.397	272.024	14 %
Eigenkapitalquote	49,2 %	55,9 %	-12 %
Loan-to-value-Ratio	52,4 %	39,1 %	34 %

Die Bilanzsumme hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rd. EUR 311 Mio. (i. Vj. EUR 272 Mio.) erhöht. Die langfristigen Vermögenswerte machen 89 % der Bilanzsumme aus. Lediglich 11 % sind kurzfristig. Die Bilanzstruktur ist insgesamt geprägt von den Anlageimmobilien, die inklusive der Immobilien, die als »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« ausgewiesen werden, mit einem Volumen von rd. EUR 278 Mio. ebenfalls einen Anteil von rd. 89 % an der Bilanzsumme haben.

Die von POLIS selbst genutzte 4. Etage in der »Rankestraße 5-6« wird unter Sachanlagen mit einem Wert von TEUR 2.090 ausgewiesen.

Investitionen in Anlageimmobilien

Das Portfolio von POLIS konnte in 2008 erfolgreich um vier Immobilien mit Anschaffungskosten in Höhe von rd. EUR 41,1 Mio. erweitert werden. Die bilanzierten Marktwerte der neu erworbenen Objekte im IFRS-Konzernabschluss betragen (einschließlich der selbst genutzten »Rankestraße 5/6«, 4. Etage) EUR 43,0 Mio., sodass mit ihnen bereits in 2008 nach Investitionen Bewertungsgewinne von EUR 1,2 Mio. erzielt werden konnten.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden darüber hinaus Investitionen für den Ausbau und die Erweiterung der Modernisierungsobjekte »Steinstraße 20« in Düsseldorf (TEUR 2.194) und »Konrad-Adenauer-Ufer 41-45« in Köln (TEUR 3.328) vorgenommen. Die Modernisierungsinvestitionen bei der Steinstraße 20 führten zu Wertsteigerungen, die in vollem Umfang durch die Veräußerung realisiert wurden. Beim »Konrad-Adenauer-Ufer 41-45« konnten hingegen Investitionen in Höhe von TEUR 998 nicht durch Marktwertsteigerungen kompensiert werden.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2008 führte wie im Vorjahr die Feri EuroRating Services AG durch. Als Ergebnis liegen die gutachterlichen Marktwerte, ein Objektrating und ein zusammenfassendes Portfoliorating vor. Die hohe Qualität des Portfolios wurde erneut durch das Portfoliorating »A« (»sehr gut«) bestätigt.

Nach den vier Akquisitionen und zwei Veräußerungen im Geschäftsjahr betrug der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum Jahresende 2008 insgesamt TEUR 275.060 (i. Vj. TEUR 246.248). Zwei Immobilien mit einem Marktwert von TEUR 2.610 (i. Vj. drei Immobilien zu TEUR 17.990) werden als »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« ausgewiesen.

Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang; das Feri-Rating wird in der Portfolioübersicht im Internet (www.polis.de) und im Geschäftsbericht auf Seite 11ff. veröffentlicht.

Forderungsqualität hoch

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs der Immobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf von TEUR 3.238 zum 31. Dezember 2007 auf TEUR 27.757 angewachsen. Der Kaufpreis von rd. TEUR 20.450 ist am 1. März 2009 fällig. Die Forderung ist durch eine Bankbürgschaft abgesichert. Weitere Informationen sind in der Risikoberichterstattung im Lagebericht und im Anhang enthalten.

Net Asset Value

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

TEUR	
Buchwerte der Immobilien	277.670
Buchwerte der Beteiligungen	243
Sonstige Aktiva abzgl. sonstiger Passiva	21.027
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-145.481
Net Asset Value	153.459
Latente Steuern	-374
Net Net Asset Value	153.085

Bei den vorhandenen 11.051.000 Aktien errechnet sich zum 31. Dezember 2008 ein Net Asset Value je Aktie in Höhe von EUR 13,89 (i. Vj. EUR 13,79).

Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, errechnet sich der sog. Net Net Asset Value. Dieser beträgt zum 31. Dezember 2008 EUR 13,85 je Aktie.

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. Die Mitarbeiteranzahl hat sich bis zum Jahresende auf 24 erhöht, davon sieben Mitarbeiter mit abgeschlossenem Hochschulstudium, die meisten anderen mit einer qualifizierten Berufsausbildung und viele mit berufsspezifischen oder akademischen Zusatzqualifikationen. Ein hoher Anteil der Mitarbeiter hat variable Vergütungsbestandteile, deren Höhe am Unternehmenserfolg und dem persönlichen Beitrag hierzu gemessen wird.

Im September haben zwei Auszubildende die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns begonnen.

Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertragslage von POLIS hat durch das Portfoliowachstum gegenüber den Vorjahren operativ ein neues Niveau erreicht. Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung ist deutlich gestiegen und wird weiter das Fundament der Erträge bilden. In diesem Jahr ist das Wachstum durch Bewertungsverluste konterkariert worden. Trotz der Zuspitzung der Finanzkrise und einer restriktiveren Haltung der Banken bei der Kreditvergabe ist POLIS mit ihrem Schwerpunkt auf Qualitätsimmobilien in guten innerstädtischen Lagen und solider Kapitalstruktur für die schwächere konjunkturelle Entwicklung gut gewappnet. Unsere Eigenkapitalquote von rd. 49 % (»Loan to value« von rd. 52 %) berücksichtigt nicht nur mögliche operative Risiken, sondern verschafft uns sogar die Möglichkeit, zusätzliches Kapital weiter zu guten Konditionen aufzunehmen, um Investitionschancen wahrzunehmen.

52 %

Loan to value

Corporate Governance und Vergütungsbericht

POLIS identifiziert sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex sollen die in Deutschland geltenden Regeln für Unternehmensleitung und -überwachung für nationale wie internationale Investoren transparent gemacht werden, um so das Vertrauen in die Unternehmensführung deutscher Gesellschaften zu stärken.

POLIS identifiziert sich mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, der im Jahre 2002 erlassen und zuletzt am 6. Juni 2008 erweitert wurde. Corporate Governance betrachten wir als verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Führung und Kontrolle. Wir verpflichten uns zu ethischem, transparentem und verantwortungsvollem Handeln gegenüber Aktionären, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit.

Im März 2009 werden Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgeben. POLIS entspricht 2008 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist auf der Internetseite der POLIS (www.polis.de) veröffentlicht.

Enge Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

POLIS unterliegt als deutsche Aktiengesellschaft dem deutschen Aktienrecht und verfügt daher über eine zweigeteilte Führungs- und Kontrollstruktur, die einen Vorstand und einen Aufsichtsrat umfasst.

Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus zwei Mitgliedern. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet ist, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden.

Der Vorstand ist ferner verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens vierteljährlich, über den Gang der Geschäfte, insbesondere den Umsatz und die Lage der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen, sowie in der letzten Aufsichtsratssitzung eines Geschäftsjahres über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung zu berichten und ein Budget für das folgende Geschäftsjahr sowie eine Mittelfristplanung zur Beschlussfassung vorzulegen. Zudem ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat so rechtzeitig über Geschäfte zu berichten, die für die Profitabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein können, dass der Aufsichtsrat vor der Vornahme der Geschäfte Gelegenheit hat, dazu Stellung zu nehmen. Bei wichtigen Anlässen ist der Vorstand verpflichtet, an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats zu berichten.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung der Gesellschaft sowie den §§ 95, 96 Aktiengesetz (AktG) aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat bestimmt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und einen Personalausschuss gebildet.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzurufen. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Nach deutschem Aktienrecht ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt. Die Geschäftsordnung für den Vorstand schreibt jedoch vor, dass das Handeln des Vorstands für bestimmte Geschäfte der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf.

Der Aufsichtsrat behandelt die Quartals- und Halbjahresberichte und billigt den Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG und des Konzerns unter Berücksichtigung der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers. Er überwacht die Einhaltung der Rechtsvorschriften, behördlichen Regelungen und der unternehmensinternen Richtlinien durch das Unternehmen.

Treue- und Sorgfaltspflichten

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Der Vorstand muss zudem das Recht der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen.

Directors' Dealings

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

Nach Kenntnis der Gesellschaft stellt sich der Aktienbestand des Kreises des Vorstands und Aufsichtsrats wie folgt dar:

Anzahl Aktien *	31.12.2008	31.12.2007	Veränd.
Dr. Alan Cadmus	32.500	32.500	0
Birgit Cadmus	16.500	16.500	0
Dr. Matthias von Bodecker	3.000	2.000	1.000
Jürgen von Wendorff	7.600	3.600	4.000

**Angaben lt. Mitteilung an die Gesellschaft*

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Juli 2008 wurde ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands und der Führungsebene implementiert. Im Rahmen dieses Programms können Optionen (Bezugsrechte) auf bis zu 130.000 nennwertlose Stückaktien gewährt werden. Ein Bezugsrecht berechtigt zum Kauf einer Stückaktie. Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Optionen, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen. Einzelheiten zum Aktienoptionsprogramm von POLIS und zu den ausstehenden Aktienbezugsrechten sind im Abschnitt »Aktienbasierte Vergütung« des Konzernanhangs enthalten.

Rechnungslegung und Abschlussprüfer

Die Rechnungslegung bei POLIS erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2005 auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS). Mit dem Abschlussprüfer, der KPMG Berlin, haben wir auch für das Berichtsjahr vereinbart, dass der Aufsichtsratsvorsitzende über mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe während der Prüfung unverzüglich zu unterrichten ist, soweit diese nicht unverzüglich beseitigt werden. Der Abschlussprüfer soll auch über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich berichten. Außerdem hat der Abschlussprüfer den Aufsichtsrat zu informieren bzw. im Prüfungsbericht zu vermerken, wenn er bei der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die mit der von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG abgegebenen Entsprechenserklärung nicht vereinbar sind.

Vergütungsbericht

Der Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und beinhaltet Angaben, die nach den Erfordernissen des deutschen Handelsgesetzbuches oder der International Financial Reporting Standards Bestandteil des Konzernanhangs bzw. des Konzernlageberichts sind.

Vergütung des Vorstands

Die folgende Übersicht zeigt die auf die einzelnen Mitglieder des Vorstands entfallende Vergütung für 2008:

TEUR	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Dr. Alan Cadmus	185	58	243
Dr. Matthias von Bodecker	130	40	170
Summe	315	98	413

Aktuelle Regelungen

Vorstand und Führungskräfte der Gesellschaft werden mit einem Fixum zzgl. einer leistungsabhängigen Tantieme vergütet. Gemäß den am 20. Dezember 2006 mit den beiden Vorständen abgeschlossenen Dienstverträgen gelten die folgenden Regelungen:

Feste Vergütung

Herr Dr. Cadmus erhält für seine Tätigkeit eine feste Tätigkeitsvergütung von jährlich brutto TEUR 185 und Herr Dr. von Bodecker von TEUR 130. Die Gesellschaft stellt jedem Vorstandsmitglied ein Dienstfahrzeug zur Verfügung. Der Wert der Sachbezüge für Herrn Dr. Cadmus und Herrn Dr. von Bodecker betragen TEUR 8 bzw. TEUR 7.

Variable Vergütung

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

Vergütung des Aufsichtsrats

- (1) Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste Vergütung in Höhe von EUR 10.000 pro Geschäftsjahr. Gehört ein Mitglied dem Aufsichtsrat nur ein Teil des Geschäftsjahres an, bestimmt sich die Vergütung pro rata temporis.
- (2) Neben der festen Vergütung gem. Absatz (1) erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine dividendenabhängige Vergütung, die höchstens 100 % der festen Vergütung nach Absatz (1) betragen darf.
- (3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung, der Stellvertreter des Vorsitzenden das Anderthalbfache der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung.
- (4) Jedes Mitglied eines Ausschusses des Aufsichtsrats, der mindestens einmal im Geschäftsjahr und unabhängig von einer Sitzung des Aufsichtsrats getagt hat, erhält 10 % der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung, der Vorsitzende eines Ausschusses des Aufsichtsrats, der mindestens einmal im Geschäftsjahr und unabhängig von einer Sitzung des Aufsichtsrats getagt hat, erhält 20 % der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung.
- (5) Kein Mitglied des Aufsichtsrats darf mehr als das Dreifache der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung erhalten.
- (6) Die Gesellschaft hat in ihrem Namen zugunsten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.
- (7) Jedem Mitglied des Aufsichtsrats werden die ihm bei Wahrnehmung seines Amtes entstandenen Ausgaben ersetzt.

Die Aufsichtsräte erhalten für das Geschäftsjahr 2008 die nachstehend aufgeführten, festen Vergütungen:

TEUR	
Carl-Matthias von der Recke (Vorsitzender)	22
Hans Fehn (Stellv. Vorsitzender bis 04.07.2008)	8
Klaus R. Müller (Stellv. Vorsitzender seit 04.07.2008)	13
Arnoldus Brouns	10
Ralf Schmechel	10
Benn Stein (seit 04.07.2008)	5
Jürgen von Wendorff	10
Summe	79*

** wg. Rundungsdifferenzen nicht identisch mit der Summe der Einzelwerte*

Pflichtangebot der Mann Immobilien-Verwaltung AG und Bericht zur Übernahmesituation

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in 11.051.000 Stammaktien mit einem Nennwert von je EUR 10,00 eingeteilt. Die Möglichkeit zur Ausgabe neuer Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung ist im Konzernanhang unter Punkt 3.9 dargestellt.

Aktionärsstruktur

Im August 2008 erhöhte die Mann Immobilien-Verwaltung AG ihren Anteil an der POLIS auf über 30 % und war daher verpflichtet, den übrigen Aktionären ein Pflichtangebot zu unterbreiten. Bis zum Ablauf der Annahmefrist am 13. Oktober 2008 wurde das Pflichtangebot für rd. 20 % der Aktien angenommen. Seitdem beträgt die Beteiligung der Mann Immobilien-Verwaltung AG an der POLIS rd. 53,2 %. Wir begrüßen das erweiterte Engagement der Mann Immobilien-Verwaltung AG für unser Unternehmen. Durch die sichtbare Unterstützung des finanzstarken Großaktionärs fühlen wir uns in unserer Strategie bestätigt. Die Mann-Gruppe hat unsere Strategie stets mitgetragen und unser Wachstum schon vor unserem Börsengang mit erheblichem Kapital unterstützt.

Weitere Großaktionäre sind die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH mit 15,1 % und Contrarian Capital Management, L.L.C. mit 8,1 %. Der Streubesitz der POLIS nach der Definition der Deutschen Börse beträgt derzeit rd. 31,7 %.

Mann Immobilien-
Verwaltung AG erhöht
Beteiligung auf rd.

53,2 %

Aktionär	Anteil %
Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe	53,2
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin	15,1
Contrarian Capital Management L.L.C., Greenwich, CT, USA	8,1

Abhängigkeitsbericht

Da die Mann Immobilien-Verwaltung AG 53,2% der Anteile an POLIS hält, ist POLIS gemäß § 17 Abs. 1 und 2 AktG abhängiges Unternehmen der Mann Immobilien-Verwaltung AG. Demzufolge hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für den Zeitraum vom 13. Oktober bis zum 31. Dezember 2008 erstellt. Der Vorstand erstattete einen Negativbericht. Berichtspflichtige Rechtsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens, der Mann Immobilien-Verwaltung AG, getroffen oder unterlassen hat, waren im Zeitraum vom 13. Oktober bis zum 31. Dezember 2008 nicht zu verzeichnen.

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

»Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind.«

Change of Control

Für den Fall einer Übernahme der Gesellschaft sehen die Dienstverträge mit den Vorständen der POLIS keine besonderen Regelungen vor. Für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und für die Änderung der Satzung gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84, 85 AktG und §§ 133, 179 AktG.

Nachtragsbericht

Es gibt keine bereits vertraglich vereinbarten Immobilientransaktionen, die erst nach dem Bilanzstichtag bilanzwirksam werden.

Die Zinsänderungen nach dem Bilanzstichtag führen zu einer erneuten negativen Marktbewertung der Zinsderivate von z. Zt. rd. EUR 2 Mio.

Risikobericht

Risiko- und Chancenmanagementsystem

Aus der Unternehmensstrategie leiten wir die Risikostrategie des Unternehmens zur systematischen Risikofrüherkennung ab. Über die Unternehmensziele und -strategie der POLIS berichten wir im Geschäftsbericht; diese Ziele sind vom Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat erarbeitet worden. Sie sind in der strategischen Planung umgesetzt und werden durch das Berichtswesen angemessen überwacht. In regelmäßigen Abständen stellen wir die prognostizierten Wertansätze der strategischen Planung im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleichs den tatsächlich erzielten Ergebnissen gegenüber. Abweichungen führen zur Erarbeitung von Handlungsalternativen und zur Durchführung von geeigneten Maßnahmen.

Bei der Ausgestaltung und Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems konzentrieren wir uns auf die Risiken. Die Chancen werden vom Vorstand beobachtet und wahrgenommen. Im Rahmen des Risikomanagementsystems erfolgt keine gesonderte Dokumentation der Chancen.

Wir haben ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, frühzeitig erkannt werden. Für uns stellt die strategische Unternehmensplanung einen Schwerpunkt des Risikomanagements dar. Unter Einbeziehung von operativen und finanzwirtschaftlichen Risiken erstellen wir die strategische Planung, damit potenzielle Risiken vor ihrem möglichen Eintritt bewertet werden.

Unsere Risikostrategie hat die folgenden Kernpunkte:

Aus der permanenten Beobachtung des Büroimmobilienmarktes leiten wir den selektiven Zu- und Verkauf einzelner Immobilien zur Verbesserung der Portfoliostruktur ab. Als Bestandteil des Risikomanagements konzentrieren wir uns auf Büroimmobilien mit mehreren Mietern. Diese »Multi-Tenant-Strategie« reduziert das Mietausfallrisiko und die Wahrscheinlichkeit, dass umfassende Mietflächen zeitgleich zur Neuvermietung anstehen. Wir investieren in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen, die die Aussicht auf eine schnelle Anschlussvermietung verbessern. Ein aktives Bestandsmanagement und die zügige und intensive Vermarktung von Leerstandsflächen reduzieren die Leerstandsrisiken weiter.

Im Zusammenhang mit dem Ausfallrisiko haben wir ein zentrales Monitoring zur Früherkennung des unerwarteten Verlustes von Mieterträgen. Das System beinhaltet die sorgfältige Bonitätsprüfung neuer Mieter und regelmäßige Überwachung der Mieterbonität, den laufenden Kontakt zu den Mietern und ein konsequentes Mahnwesen, um Mietausfälle gering zu halten. Das zentrale Monitoring zur Früherkennung von Ausfallrisiken hat keine Anzeichen für vom Ausfall bedrohte Forderungen festgestellt.

Die Einhaltung der konservativen Finanzierungsstrategie mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 40 % reduziert den Einfluss von Zinsschwankungen. Kredite sollen planmäßig im Umfang von mindestens 50 % bis 70 % durch Festzinsvereinbarungen oder durch derivative Finanzinstrumente gegen Zinsrisiken gesichert werden.

Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist POLIS insbesondere dem Zins- und Liquiditätsrisiko ausgesetzt, das nachstehend im Allgemeinen geschildert wird. Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Darstellungen im Konzernanhang unter Punkt 8.5. Negative Entwicklungen auf den Kredit- und Kapitalmärkten können die Finanzierungsmöglichkeiten der POLIS einschränken. Risiken können sich aus einer Verknappung der Liquidität der Banken oder Fremdkapitalmärkte ergeben. Wir überwachen daher als Bestandteil der Liquiditätsplanung auch die Verfassung des Marktes für Kredite und Fremdkapitalemissionen.

Infolge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise sind heimische Banken bei der Kreditvergabe restriktiver geworden. Der Zugang zum Fremdkapitalmarkt für gut kapitalisierte Unternehmen war im Geschäftsjahr 2008 – wenn überhaupt – nur mit gestiegenen Risikoaufschlägen möglich. POLIS ist auch in dieser Marktverfassung konzeptionell durch die Strategie eines dauerhaft niedrigen Verschuldungsgrades von max. 60 % gut positioniert. Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 50 % und verfügbaren, nicht in Anspruch genommenen Krediten über TEUR 20.428 treten bei in 2009 fälligen Krediten in Höhe von TEUR 7.484 keine Finanzierungsengpässe auf.



Anna Waibel, 8 Jahre

Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt-Service-Coverage-Ratios von 110 % und 120 % und Loan-to-value-Ratios von 65 % und 70 % auf Einzelobjektebene und 70 % und 80 % auf Portfolioebene. Alle Covenants zum 31. Dezember 2008 werden eingehalten. Die Sanktionen bei einem Bruch der Covenants sehen im Übrigen Hinterlegungen von Barmitteln und nicht die sofortige Kündigungsmöglichkeit von Verträgen vor. Für eine detaillierte Darstellung unserer Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur und Zinsbindung) verweisen wir auf den Konzernanhang, Bankverbindlichkeiten, Punkt 3.10 und 8.5.

Mögliche Modernisierungsinvestitionen von ca. EUR 15 Mio. in die Immobilien »Konrad-Adenauer-Ufer«, »Domstraße« und in das »Quartier Büchsenstraße« sind durch die o. g. vorhandenen Kredite und den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne weitere Finanzierungen gesichert.

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

Büroimmobilienmarktrisiko

Der deutsche Markt für Büroimmobilien wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie dem Investitionsverhalten der Marktteilnehmer beeinflusst. Insgesamt ist der Büroimmobilienmarkt von zahlreichen, sich zum Teil gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegt dementsprechend nicht vorhersehbaren Schwankungen.

Zu den marktbeeinflussenden Faktoren zählen z. B.:

- makroökonomische Faktoren, insbesondere das gesamtwirtschaftliche Wachstum, das 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 beeinflussenden Faktoren hat POLIS keinen Einfluss. Durch die Konzentration auf Büroimmobilien findet bei POLIS eine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten nicht statt. Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf den Büroimmobilienmarkt und damit auf die Vermögens-, Bilanz- und Ertragslage der POLIS sind für das Jahr 2009 schwer einzuschätzen. Zum einen wird aufgrund der Rezession die Nachfrage nach Büromietflächen zurückgehen. Das Ausmaß hängt sicher von der Schwere und Dauer der Rezession ab und ist z. Zt. noch nicht zu erkennen. Auch die Nachfrage nach Immobilien nimmt aufgrund der schwierigeren Finanzierungsbedingungen und der unsicheren Marktsituation tendenziell ab. Andererseits werden Immobilien in Zeiten der Finanzkrise von institutionellen Investoren gegenüber reinen Finanzanlagen häufig bevorzugt. Wir gehen davon aus, dass das homogene und gute Portfolio der POLIS keinen gravierenden Bewertungsrisiken ausgesetzt ist.



Laura Goldau, 5 Jahre

Vermietungsrisiko

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2008 einen durchschnittlichen Leerstand von 19 % auf. Außerdem haben die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge im Durchschnitt eine kurze Laufzeit, sodass vergleichsweise häufig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2009 werden mehr als 17.000 m² frei, der größte Teil davon in Gebäuden, deren Modernisierung bevorsteht (z. B. »Büchsenstraße« rd. 9.500 m²). Die Mieteinnahmen der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Auf die wichtigsten zehn Mieter entfallen rd. 35 % der Mieteinnahmen.

Für das Geschäftsjahr 2009 haben wir uns eine Vermietungsleistung von rd. 20.000 m² vorgenommen. Wir haben Maßnahmen getroffen, um trotz der schwierigen Marktsituation die hohen Vermietungsziele zu erreichen.

Baukostenrisiko

POLIS investiert in Objekte mit unterschiedlich hohem Modernisierungsbedarf. Die Strategie der aktiven Bestandhaltung umfasst dabei sowohl Modernisierungen als auch in geringem Umfang Projektentwicklungen. Dabei können Risiken wie Kostenüberschreitung, Terminverzug und Mängel in der Bauausführung entstehen. Derzeit wird im Gebäude »Konrad-Adenauer-Ufer«, Köln, eine größere Baumaßnahme durchgeführt und in mehreren Objekten werden umfangreichere Revitalisierungsmaßnahmen geplant. Die Betreuung der Bauprojekte haben wir im letzten Jahr an einen externen Projektmanagementdienstleister vergeben, um im Prozess der Planung und Durchführung frühzeitig Risiken zu erkennen und zu steuern. Die Steuerung erfolgt dabei über ein Projektcontrolling, das alle relevanten Kennzahlen liefert. Für das Geschäftsjahr 2009 planen wir, ca. EUR 15 Mio. in drei Anlageimmobilien zu investieren.

Neubewertungsrisiko

Die Immobilien werden in der Konzernbilanz der POLIS mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Der Feststellung des beizulegenden Zeitwertes zum jeweiligen Bewertungsstichtag liegt eine Bewertung der gehaltenen Objekte zugrunde. Zum Ende des Geschäftsjahres 2008 wurden hierfür die von Feri ermittelten Objektwerte verwendet.

Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des Gutachters 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. Die Bewertung einzelner oder mehrerer Objekte kann den bei Veräußerung tatsächlich realisierbaren Wert übersteigen. Auch die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der für die Bewertung zugrunde liegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen.

IT-Risiken

Die Zuverlässigkeit und Sicherheit des IT-Systems könnte durch Störung oder Ausfall zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu erhöhten Kosten führen. Wir setzen zur Sicherung unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse zwei externe IT-Dienstleistungsunternehmen ein.

Dabei findet eine ständige Überprüfung, Weiterentwicklung und Anpassung der eingesetzten Informationstechnologien statt. Permanente Sicherungen schützen vor Datenverlust. Das Risiko einer Beeinträchtigung schätzen wir daher als gering ein.

Personalrisiken

Mit unserem Asset-Management-Team können wir alle immobilienrelevanten Aufgaben erfüllen. In allen Bereichen setzen wir dabei auf gut ausgebildete Spezialisten, um unsere Unternehmensziele zu erreichen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt daher wesentlich von den Führungskräften und Mitarbeitern ab.

Zur Einbindung der Mitarbeiter in das Unternehmen bieten wir attraktive, gut ausgestattete Arbeitsplätze mit leistungsorientierter Bezahlung und der Perspektive auf Weiterbildung und Weiterentwicklung an. Der Umgang zwischen Mitarbeitern und Führungskräften ist durch Vertrauen und das Bewusstsein geprägt, dass man nur gemeinsam das Unternehmensziel erreichen kann. Dies ermöglicht ein frühzeitiges Erkennen möglicher Probleme, die zu einer Fluktuation der Mitarbeiter führen könnten.

Versicherungen

Gegen die Risiken des Geschäfts hat sich POLIS in erforderlichem Umfang versichert. Die Immobilien sind gegen Sachschäden, inklusive Mietverlust, versichert. Die erforderlichen Haftpflichtdeckungen sind vorhanden.

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 überprüft. 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 2009 hinaus. Der Vorstand ist durch eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung jederzeit in der Lage, bei eventuellen Planabweichungen frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

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

Prognosebericht

Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Märkte für Büroimmobilien

Der konjunkturelle Abschwung in Deutschland wird sich nach Meinung führender Volkswirte bis mindestens Mitte des Jahres 2009 fortsetzen, sodass das Bruttoinlandsprodukt nach einer Zunahme von 1,3 % im Jahr 2008 um rd. 2,7 % im Jahr 2009 schrumpfen wird. Die schwächere Wirtschaftsleistung wird voraussichtlich zu einem Rückgang der Beschäftigung führen. Allerdings bestehen gute Aussichten, dass die international ergriffenen Maßnahmen zur Stimulierung der Konjunktur, die staatlichen Bankenrettungspakete und die deutliche Senkung der Leitzinsen (in den USA auf 0 % bis 0,25 %) zu einer Trendwende führen und die deutsche Konjunktur Ende 2009/2010 erneut auf den Wachstumspfad bringen können.

Vor diesem Hintergrund rechnen wir in 2009 und 2010 mit

- einer Periode der wirtschaftlichen Schwäche, allerdings auch mit einer Beendigung der Rezession,
- einer schwächeren Erwerbsquote,
- Preisstabilität im Zuge des starken Euros, moderater Rohstoffpreise und der wirtschaftlichen Schwäche der Haupthandelspartner,
- fallenden Eurozinsen bei kurzfristigen Laufzeiten durch die weitere Lockerung der geldpolitischen Zügel durch die EZB,
- moderat steigenden Zinsen bei langfristigen Laufzeiten vor dem Hintergrund der ausgeweiteten Geldmenge und erhöhten Staatsverschuldung,
- einer insgesamt schwachen Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt, die noch einige Zeit anhält.

Die Belebung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab 2010 bildet die Grundlage für eine erwartete positive Entwicklung der Büroimmobilienmärkte in Deutschland in den folgenden Jahren. Wir gehen davon aus, dass im Jahr 2009 das Transaktionsvolumen aufgrund der Verschärfung der Kreditkonditionen gering bleiben und die Mietflächenumsätze des Vorjahres nicht erreicht werden, die Mieten für moderne und gut ausgestattete Gebäude jedoch relativ stabil bleiben werden. Neubauinvestitionen werden sich aufgrund der restriktiveren Haltung der Banken bei der Kreditvergabe auf niedrigem Niveau halten.

Darüber hinaus rechnen wir damit, dass aus erfolgten und auch aus den 2007 und 2008 nicht mehr zustande gekommenen Portfoliotransaktionen aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen ab Mitte 2009 zahlreiche Objekte einzeln oder als Teilportfolio veräußert werden. Bei einer andauernden Finanzierungs Krise halten wir auch größere Veräußerungen infolge von Kreditvertragsverletzungen für möglich. Zudem werden sich auch deutsche Unternehmen und Eigentümer weiter von nicht betriebsnotwendigen Immobilien und institutionelle Anleger von direkt gehaltenem Grundbesitz trennen. Vor diesem Hintergrund rechnen wir ab Mitte 2009 mit deutlich verbesserten Chancen, modernisierungsfähige Bürogebäude zu attraktiven Preisen zu erwerben.

Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern

POLIS ist in einem aussichtsreichen Markt mit qualifiziertem Personal, hohen Finanzierungsspielräumen und einem erprobten Geschäftsmodell tätig. Das Marktumfeld und die Stärken des Unternehmens stellen eine chancenreiche Perspektive für die Steigerung des Marktwertes des Unternehmens dar.

Marktspezifische Chancen

Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien in Deutschland bietet für spezialisierte Immobiliengesellschaften große Wachstumschancen. Der Anstieg der Bedeutung des Dienstleistungssektors am Bruttosozialprodukt wird die Nachfrage nach Büroimmobilien in den großen Städten und Ballungsräumen in Deutschland nachhaltig unterstützen. Darüber hinaus wird die Nutzung von unternehmenseigenen Immobilien in Deutschland wie in anderen entwickelten Volkswirtschaften abnehmen. 60 % der betrieblichen Immobilien in Deutschland stehen im Eigentum der Nutzer. Britischen Firmen gehören nur 40 % der von ihnen genutzten Immobilien. In den USA liegt die Eigentumsquote sogar nur bei 30 %. Da deutsche Unternehmen zu viel Kapital

**Positive Entwicklung
der deutschen Büro-
immobilienmärkte
erwartet**

mit Immobilien binden, rechnen wir künftig mit einem steigenden Bedarf an Sale-and-Lease-Back-Transaktionen und einer Fortsetzung des Verkaufs nicht betriebsnotwendiger Immobilien.

Die Standorte von POLIS – die bedeutendsten deutschen Büromarktzentren – sind durch eine hervorragende Infrastruktur und lebhaft wirtschaftliche Aktivität gekennzeichnet. Im Stadtzentrum befinden sich die bevorzugten Lagen im Büro- und Dienstleistungsbereich. Dort wird seit Generationen Wirtschaftskraft und Kaufkraft konzentriert. Diese Lagen werden selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland in den Jahren 2009 und 2010 für annähernd stabile Mieterträge sorgen. Büroimmobilien mit moderner Ausstattung – wie von POLIS angeboten – werden in diesen Lagen von den Mietern bevorzugt.

Angebotsseitig ist die Marktkonstellation für uns ebenfalls günstig. Für einen hohen Anteil der innerstädtischen Bereiche, in denen Immobilien aus den 50er bis 70er Jahren gebaut wurden, besteht ein kräftiger Modernisierungsbedarf. Gleichzeitig ist die Neubautätigkeit als Konkurrenz zur Büromodernisierung derzeit gering, und die Kostensituation verschafft den modernisierten Gebäuden gegenüber Neubauten einen deutlichen Wettbewerbsvorteil.

Sollte es in den beiden nächsten Jahren als Folge der Konjunkturveränderungen zu einer Belastung des Vermietungsmarktes für Büroimmobilien kommen, verfügt POLIS aufgrund ihrer Präsenz in einem Erfolg versprechenden Marktsegment über eine gute Wettbewerbsposition.

Unternehmensspezifische Chancen

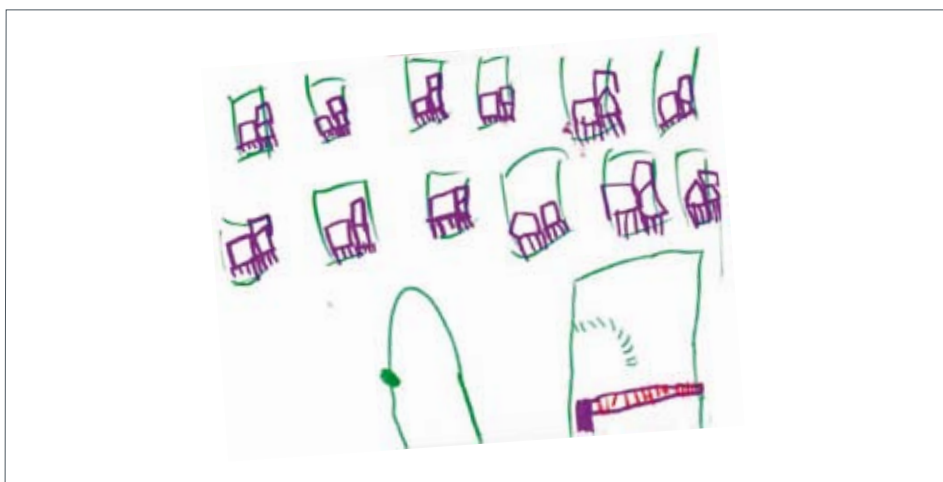
Mit unserem auf Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten fokussierten Konzept sind wir in der

Lage, die sich bietenden Chancen auszunutzen. Wir verstehen uns als aktiver Bestandhalter und Spezialist für die Modernisierung von Büroimmobilien und decken mit In-House-Expertise alle wesentlichen Wertschöpfungsbereiche des Immobilien-Management-Geschäfts ab. Durch unser erfahrenes Asset-Management-Team können wir aus eigener Kraft attraktive Akquisitionen erkennen und die Wertschöpfungspotenziale durch Optimierung und/oder Vermietung heben.

Eine bedeutende Chance sehen wir auch in unserer soliden Kapitalstruktur und Finanzkraft. So verschafft uns die gute Eigenkapitalbasis die Möglichkeit, zusätzliche Fremdmittel zu guten Konditionen aufzunehmen, um somit Investitionschancen nach sorgfältiger Prüfung innerhalb kürzester Zeit wahrzunehmen und zu finanzieren. Unsere Aktionärsstruktur verleiht dem Unternehmen zusätzliche Stabilität und eröffnet strategische Chancen.

Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2009 werden wir den Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf die Erhöhung des Vermietungsgrades unserer Bestandsimmobilien und die Modernisierung von vielversprechenden Objekten im Portfolio setzen. Beim Portfoliovolumen wird ein Anlagebestand von rd. EUR 300 Mio. angestrebt, sodass wir weiterhin Angebote für neue Akquisitionen prüfen werden. Aufgrund der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen werden die Mieteinnahmen bei einem Anstieg des Vermietungsstandes im übrigen Portfolio stabil bleiben. Für das Geschäftsjahr 2010 streben wir eine weitere Erhöhung der Mieterträge auf rd. EUR 18 Mio. an. Nach Abzug des Aufwands für Modernisierung, Instandhaltung und Immobilienbewirtschaftung halten wir einen weiteren Anstieg des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung sowie der »Funds from Operations« in 2009 im gleichen Verhältnis für möglich.



Olivia Hahn, 5 Jahre

2009

Verdopplung der Investitionen in Modernisierung angestrebt

Wir werden in 2009 unsere Investitionen in die Modernisierung von Qualitätsimmobilien in guten Lagen mehr als verdoppeln. Das repräsentative Haus am Rheinufer, »Konrad-Adenauer-Ufer 41–45«, wird um ein Voll- und ein Staffelgeschoss aufgestockt und grundlegend unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Bauweise saniert. Auch die »Domstraße 10« in Hamburg und ein Teil des »Quartiers Büchsenstraße« in Stuttgart werden in moderne, technisch hochwertig ausgestattete und wirtschaftliche Bürogebäude umgewandelt.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Situation an den internationalen und nationalen Kapital- und Immobilienmärkten dürfte jedoch eine Prognose der künftigen Bewertungsentwicklung unserer Anlageobjekte mit hohen Unsicherheiten behaftet und daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur wenig aussagekräftig sein. Weil das Konzernergebnis maßgeblich durch das Bewertungsergebnis geprägt wird, verbietet sich derzeit eine verlässliche Prognose.

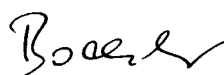
Unabhängig von diesen Unsicherheiten können die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von unseren Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen, wenn eine der im Risikobericht aufgeführten oder zusätzliche Unsicherheiten eintreten oder sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als unzutreffend erweisen.

Berlin, Februar 2009

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

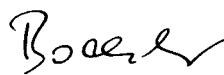
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf, einschließlich des Geschäftsergebnisses 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, 12. Februar 2009

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der POLIS Immobilien AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 13. Februar 2009

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Quitmann
Wirtschaftsprüfer

Lommatzsch
Wirtschaftsprüfer

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2008
 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
 POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1	275.060	246.248
Immaterielle Vermögenswerte	3.2	54	59
Sachanlagen	3.2	2.316	186
Finanzanlagen	3.3	243	1.035
Latente Steueransprüche	3.4	711	891
Andere Vermögenswerte	3.7	205	202
Summe langfristige Vermögenswerte		278.589	248.621
Kurzfristige Vermögenswerte			
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	3.1	0	35
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5	27.757	3.238
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5	202	251
Bankguthaben	3.6	2.056	1.821
Andere Vermögenswerte	3.7	183	68
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.8	2.610	17.990
Summe kurzfristige Vermögenswerte		32.808	23.403
Bilanzsumme		311.397	272.024

PASSIVA

TEUR	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.9	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.9	26.732	26.730
Gewinnrücklagen	3.9	14.699	5.656
Konzernjahresüberschuss		1.144	9.043
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		153.085	151.939
Minderheitenanteile		0	0
Summe Eigenkapital		153.085	151.939
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10	135.275	21.619
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4	1.085	1.374
Summe langfristige Verbindlichkeiten		136.360	22.993
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10	10.206	74.538
Erhaltene Anzahlungen	3.10	3.423	1.982
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.10	2.111	2.152
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.10	155	34
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.10	6.057	11.320
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	3.8	0	7.066
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		21.952	97.092
Bilanzsumme		311.397	272.024

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Anhang	2008	2007
Mieterträge	4.1	14.993	9.788
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	4.2	-1.130	-498
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3	-1.127	-766
		-2.257	-1.264
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		12.736	8.524
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		4.341	9.341
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-6.287	-569
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4	-1.946	8.772
Erlöse aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		35.422	0
Buchwert der verkauften Anlageimmobilien		-32.974	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	4.5	2.448	0
Sonstige Erträge	4.6	1.020	193
Sonstiger Aufwand	4.7	-559	-591
Verwaltungsaufwand	4.8	-3.278	-3.552
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		10.421	13.346
Beteiligungserträge	4.9	101	91
Finanzerträge	4.10	429	634
Finanzaufwendungen	4.11	-9.794	-3.409
Ergebnis vor Steuern		1.157	10.662
Latente Steuern	4.12	109	-1.613
Ertragsteuern	4.12	-122	-6
Konzernjahresüberschuss		1.144	9.043
davon:			
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		1.144	9.043
EUR		2008	2007
Ergebnis je Aktie			
unverwässert	2.4.12	0,10	0,93
verwässert	2.4.12	0,10	0,93

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	2008	2007
Konzernjahresüberschuss	1.144	9.043
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	9.264	2.684
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	1.946	-8.772
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	-1.859	0
Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-589	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzanlagen	-8	0
Latente Steuern auf IPO-Kosten	0	213
Abschreibungen/Wertänderungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	143	30
Wertminderung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	30	497
Abnahme der Rückstellungen	0	-104
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.077	-1.838
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	866	3.937
Aufwand aus Aktienoptionen	2	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.862	5.690
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-91	-275
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	15.972	0
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-61.066	-140.495
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen	800	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-44.385	-140.770
Einzahlungen von Unternehmenseignern (Kapitalerhöhung)	0	81.193
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-18.086	-40.712
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	60.344	98.080
Erhaltene Zinsen	368	615
Gezahlte Zinsen	-6.943	-3.241
Erhaltene Dividenden	75	91
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	35.758	136.026
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	235	946
Bankguthaben am Anfang der Periode	1.821	875
Bankguthaben am Ende der Periode	2.056	1.821

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernjahresüberschuss	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.2006	51.400	4.328	5.177	479	61.384	0	61.384
Erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-4.198	0	0	-4.198	0	-4.198
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	9.043	9.043	0	9.043
Erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-4.198	0	9.043	4.845	0	4.845
Kapitalerhöhung Börsengang	59.110	26.600	0	0	85.710	0	85.710
Entnahme/Zuführung	0	0	479	-479	0	0	0
Stand per 31.12.2007	110.510	26.730	5.656	9.043	151.939	0	151.939
Aufwand Aktienoptionsplan	0	2	0	0	2	0	2
Unmittelbar im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	2	0	0	2	0	2
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	1.144	1.144	0	1.144
Erfasste Aufwendungen und Erträge	0	2	0	1.144	1.146	0	1.146
Entnahme/Zuführung	0	0	9.043	-9.043	0	0	0
Stand per 31.12.2008	110.510	26.732	14.699	1.144	153.085	0	153.085

Die Veränderungen des Eigenkapitals werden unter Punkt 3.9. im Anhang erläutert.

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

zum 31. Dezember 2008

1. Allgemeine Angaben

1.1. Vorschriften zur Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG (im Folgenden »POLIS«) für das Geschäftsjahr 2008 ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie deren Auslegungen durch das International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) aufgestellt.

Zu den zum 31. Dezember 2008 bereits verabschiedeten, aber von POLIS noch nicht angewandten IFRS Standards verweisen wir auf den Gliederungspunkt 8.3.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 und der Konzernlagebericht 2008 werden gemäß § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Übereinstimmung des Konzernabschlusses mit den IFRS wird ausdrücklich und uneingeschränkt erklärt. Der Konzernabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Umsatzkostenverfahren – unter ergänzender Beachtung der Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) – gegliedert.

Vermögenswerte und Schulden sind in langfristig – bei Fälligkeiten über einem Jahr – und kurzfristig gegliedert.

Der Konzernabschluss ist in EURO aufgestellt. Beträge sind zur besseren Übersichtlichkeit grundsätzlich in tausend Euro (TEUR) dargestellt.

Angaben zu Zielen, Methoden und Prozessen des Kapitalmanagements, insbesondere zur Kapitalstruktur, Renditezielen, Wertstrategie und zum Risikomanagement werden im Sinne einer geschlossenen Darstellung im Lagebericht in den Abschnitten »Geschäft- und Rahmenbedingungen« und »Risikobericht« gemacht.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss am 12. Februar 2009 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

1.2. Angaben zur Geschäftstätigkeit

Die börsennotierte POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, erwirbt Büroimmobilien für den eigenen Bestand, die – soweit erforderlich – modernisiert und ggf. erweitert werden. POLIS konzentriert sich ausschließlich auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den 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.

2. Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

2.1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die POLIS Immobilien AG und alle Gesellschaften einbezogen, die von POLIS kontrolliert werden. Kontrolle als Möglichkeit der Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik der einbezogenen Gesellschaften wird über die Mehrheit der Stimmrechte begründet. Der Konsolidierungskreis

umfasst neben der POLIS Immobilien AG 39 voll konsolidierte inländische Gesellschaften.

Zum 31. Dezember 2008 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile am Kapital in %
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	100
Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	100
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	94
POLIS Objekt Steinstraße 20 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Torstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Ebertplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gustav-Heinemann-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Neumarkt GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Weyerstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100

Gesellschaft	Anteile am Kapital in %
<i>in 2008 gegründete Gesellschaften</i>	100
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt HH Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Vierunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Sechsenddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Berlin	100

2.2. Änderung des Konsolidierungskreises

Gegenüber dem 31. Dezember 2007 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS um zehn Gesellschaften vergrößert. Alle

diese Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2008 durch Bargründung entstanden.

2.3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der einzelnen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen einbezogen.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern direkt oder indirekt die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik innehat. Kontrolle wird bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 % angenommen.

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

Unternehmenszusammenschlüsse werden entsprechend den Vorschriften des IFRS 3 abgebildet. Danach erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der

Anschaffungskosten der Beteiligung mit deren neu bewertetem Reinvermögen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Ein verbleibender positiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Konzernanteil des zum Marktwert bewerteten Eigenkapitals ist als Geschäfts- oder Firmenwert auszuweisen und jährlich auf Wertminderung zu untersuchen. Ein negativer Unterschiedsbetrag ist sofort erfolgswirksam zu erfassen.

Im Geschäftsjahr 2008 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse i. S. d. IFRS 3 statt.

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

2.4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss ist grundsätzlich nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt, mit der Ausnahme der Anlageimmobilien und der Immobilien im Sachanlagevermögen, die mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt sind. Weiterhin werden Derivate mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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

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

2.4.1. Anlageimmobilien

Immobilien werden dann als Anlageimmobilien klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10 %, bezogen auf die Mietfläche, nicht übersteigt. POLIS erwirbt Immobilien für den eigenen Bestand und verfolgt keine konkreten Verkaufsabsichten, jedoch werden sich bietende Chancen im Rahmen der moderaten Buy-and-Sell-Strategie wahrgenommen.

Anlageimmobilien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs zu Anschaffungskosten, einschließlich der Anschaffungsnebenkosten, bewertet. Die Folgebewertung der Anlageimmobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, wobei Gewinne oder Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam berücksichtigt werden. Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem eine Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Die Grundsätze zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes werden unter Punkt 3.1. näher erläutert.

2.4.2. Immaterielle Vermögenswerte

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

2.4.3. Sachanlagen

Sachanlagen – mit Ausnahme der Immobilien des Sachanlagevermögens – werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen und Wertminderungen, bewertet. Immobilien im Sachanlagevermögen werden regelmäßig neu bewertet und mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über einen Zeitraum von drei bis 13 Jahren abgeschrieben. Bei Verkauf oder Stilllegung werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten und die entsprechenden kumulierten Abschreibungen der Anlagegegenstände ausgebucht; dabei entstehende Gewinne oder Verluste werden ergebniswirksam berücksichtigt.

2.4.4. Finanzielle Vermögenswerte

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

Der Abgang erfolgt entweder mit der Übertragung des finanziellen Vermögenswertes auf einen Dritten oder mit Auslaufen der Vertragsrechte zum Bezug der Cashflows aus dem Vermögenswert.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Folgebewertung ist abhängig von der Klassifizierung der Finanzinstrumente nach den Bewertungskategorien des IAS 39.

Die Unterteilung erfolgt in die Kategorien »Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet«, »Kredite und Forderungen« und »Zur Veräußerung verfügbarer finanzielle Vermögenswerte«.

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

a) Finanzanlagen

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

b) Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen entstehen durch direkte Bereitstellung von Bargeld, Waren oder Dienstleistungen an einen Schuldner, ohne die Absicht einer sofortigen oder kurzfristigen Veräußerung. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt. Sie erfüllen jedoch nicht die Kriterien des IAS 39 in Bezug auf die Abbildung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting). Ansatz und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgen zum beizulegenden Zeitwert, Zeitwertänderungen werden erfolgswirksam erfasst.

c) Bankguthaben

Die Bankguthaben werden zum Bilanzstichtag mit dem Nominalwert angesetzt.

2.4.5. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Ein langfristiger Vermögenswert (oder eine Veräußerungsgruppe) wird als »zur Veräußerung gehalten« klassifiziert, wenn sein Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, gemäß IFRS 5 als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Die Bewertung erfolgt – soweit es sich um Anlageimmobilien handelt – zum beizulegenden Zeitwert.

2.4.6. Ertragsteuern

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

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

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte oder Schulden ausgewiesen. Eine Saldierung wird vorgenommen, wenn ein rechtlich durchsetzbarer Anspruch zur Aufrechnung gegenüber derselben Steuerbehörde besteht.

2.4.7. *Finanzielle Verbindlichkeiten*

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

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden mit dem Betrag bewertet, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss entspricht. Derivative Finanzinstrumente mit einem negativen Marktwert werden nach dem erstmaligen Ansatz zu jedem Stichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam erfasst werden.

2.4.8. *Wertminderung*

Eine Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, liegt vor, wenn der Buchwert den Betrag übersteigt, der durch die Nutzung oder den Verkauf des Vermögenswertes erzielt werden könnte. Wenn dies der Fall ist, wird der Vermögenswert wertgemindert und ein entsprechender Aufwand erfasst.

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

Sofern Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten bestehen, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen werden auf separaten Wertberichtigungskonten erfasst. Zur Bestimmung der Wertberichtigungen werden in erheblichem Maße Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, basierend auf Boni-

täsanalysen und der Analyse historischer Forderungsausfälle, getroffen. Eine direkte Herabsetzung des Buchwertes oder eine Ausbuchung von zuvor gebildeten Wertberichtigungen erfolgt erst, wenn eine Forderung uneinbringlich geworden ist.

2.4.9. *Beteiligungserträge, Finanzerträge und Finanzaufwendungen*

In den Beteiligungserträgen werden planmäßige Ausschüttungen erfasst. Die Erfassung der Erträge erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft das Recht auf Bezug der Ausschüttung erlangt.

Finanzerträge umfassen Zinserträge für Bankguthaben sowie Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten.

Finanzaufwendungen enthalten Zinsaufwendungen für Kredite sowie Aufwendungen aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten.

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

2.4.10. *Aufwands- und Ertragsrealisierung*

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

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

Bei Immobilienverkäufen erfolgt eine Gewinnrealisierung grundsätzlich zu dem Zeitpunkt, an 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.

Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

2.4.11. *Schätzungen*

Im Konzernabschluss müssen in begrenztem Umfang Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis der bilanziellen Vermögenswerte und Schulden, 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 Immobilienbestands erhebliche Bandbreiten, die nicht genau quantifizierbar sind.

Darüber hinaus hängt die Nutzbarkeit des gewerbesteuerlichen Verlustvortrags der POLIS Immobilien AG von der Realisierung gewerbesteuerpflichtiger Gewinne aus Immobilienverkäufen durch das Konzernmutterunternehmen ab.

2.4.12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2008	2007
Konzernjahresüberschuss nach Abzug von Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	1.144	9.043
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	9.721.520
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,10	0,93

2.4.13. Aktienbasierte Vergütungs-transaktionen

POLIS gewährt Vorstandsmitgliedern und Führungskräften auch eine aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Ausgabe von Aktien.

Die Optionen werden am Tag der Gewährung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Aktienoptionen erfolgt mittels finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Die Berechnung erfolgt im Wege der Monte-Carlo-Simulation. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird als Personalaufwand erfolgswirksam über den Erdienungszeitraum von drei Jahren verteilt, korrespondierend hierzu erfolgt eine Erhöhung des Eigenkapitals.

2.5. Segmentberichterstattung

POLIS ist ausschließlich in einem Geschäftsfeld – Erwerb, Vermietung und Veräußerung von Büro- und Geschäftshäusern in einem

geografischen Segment (Deutschland) – tätig. Daher entfällt die Segmentberichterstattung.

3. Angaben zur Bilanz

3.1. Anlageimmobilien

Die Anlageimmobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Alle Anlageimmobilien der POLIS werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten, eine Selbstnutzung erfolgt nicht.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2008 und dem des Vorjahres basiert auf Bewertungen durch einen unabhängigen Gutachter.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2008 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt	Ort	01.01.2008 bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Zugänge aus Moder- nisierung	Abgänge	Um- buchungen	Marktwert- änderung	31.12.2008 bei- zulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.560	0	0	0	0	210	10.770
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.780	0	64	0	0	306	15.150
Rankestraße 5-6	Berlin	0	17.044	617	0	-2.177	-584	14.900
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.330	0	23	0	0	-183	5.170
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.240	0	213	0	0	-403	6.050
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.620	0	0	0	0	-830	7.790
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.640	0	82	0	0	-392	5.330
Immermannstraße 11	Düsseldorf	3.380	0	8	0	0	-328	3.060
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	12.130	0	0	0	0	-390	11.740
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.770	0	0	0	0	-310	8.460
Steinstraße 20	Düsseldorf	15.430	0	2.194	17.624	0	0	0
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.620	0	0	0	0	-290	8.330
Gutleutstraße 26	Frankfurt a.M.	10.940	0	374	0	0	-204	11.110
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	0	4.563	0	0	0	507	5.070
Domstraße 10	Hamburg	13.790	0	114	0	0	-824	13.080
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.270	0	387	0	0	403	12.060
Steinstraße 12-14	Hamburg	0	4.799	0	0	0	971	5.770
Landschaftstraße 2	Hannover	3.200	0	825	0	0	45	4.070
Landschaftstraße 8	Hannover	3.910	0	0	0	0	30	3.940
Königsplatz 57	Kassel	2.840	0	61	0	0	-51	2.850
Ebertplatz 1	Köln	7.280	8	0	0	0	2	7.290
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	13.990	0	488	0	0	-268	14.210
Hansaring 20	Köln	3.980	0	127	0	0	-77	4.030
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	6.970	0	3.328	0	0	-998	9.300
Neumarkt 49	Köln	7.498	6	0	0	0	-134	7.370
Weyerstraße 79-83	Köln	0	14.668	129	0	0	323	15.120
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.460	4	55	0	0	131	2.650
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.310	0	0	0	0	90	4.400
Friedrichsring 46/Collinstraße 2	Mannheim	2.690	7	199	0	0	64	2.960
Lessingstraße 14	München	9.770	11	0	0	0	-21	9.760
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.400	0	108	0	0	282	3.790
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.170	9	0	0	0	571	9.750
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.280	8	36	0	0	406	29.730
		246.248	41.127	9.432	17.624	-2.177	-1.946	275.060

Die Zugänge betreffen neben den Akquisitionen »Rankestraße 5-6« in Berlin, »Bugenhagenstraße 5« und »Steinstraße 12-14« in Hamburg sowie »Weyerstraße 79-83« in Köln im Wesentlichen Investitionen für die Aufstockung und Revitalisierung der

»Steinstraße 20« in Düsseldorf, die Revitalisierung der »Landschaftstraße 2« in Hannover sowie den Umbau und die Aufstockung des »Konrad-Adenauer-Ufer 41-45« in Köln.

Die Anlageimmobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf wurde zum 31. Dezember 2008 im Rahmen eines Asset Deals zu einem Preis von TEUR 20.450 veräußert, wobei sich unter Berücksichtigung von übernommenen Verpflichtungen (Baukosten und Mietgarantien) von TEUR 968 ein Verkaufsgewinn von TEUR 1.859 ergab.

Die Umbuchungen betreffen die Eigennutzung einer Fläche der Anlageimmobilie »Rankestraße 5-6« in Berlin seit 1. September 2008. Diese wird nunmehr unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2007 verdeutlicht nachstehende Übersicht.

Objekt	Ort	01.01.2007						31.12.2007	
		bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Zugänge aus Moder- nisierung	Abgänge	Um- buchungen	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte	
Luisenstraße 46	Berlin	10.510	0	0	0	0	50	10.560	
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.240	0	238	0	0	302	14.780	
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.421	23	32	0	-60	-86	5.330	
Berliner Allee 42	Düsseldorf	0	4.499	0	0	0	1.741	6.240	
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.630	0	0	0	0	-10	8.620	
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.360	19	0	0	0	261	5.640	
Immermannstraße 11	Düsseldorf	0	3.421	0	0	0	-41	3.380	
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	11.254	7	0	0	0	869	12.130	
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.540	0	0	0	0	230	8.770	
Steinstraße 20	Düsseldorf	10.880	0	4.503	0	0	47	15.430	
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.610	0	0	0	0	10	8.620	
Gutleutstraße 26	Frankfurt a.M.	9.950	0	0	0	0	990	10.940	
Domstraße 10	Hamburg	0	13.851	4	0	0	-65	13.790	
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.160	0	110	0	0	0	11.270	
Landschaftstraße 2	Hannover	1.715	0	1.493	0	0	-8	3.200	
Landschaftstraße 8	Hannover	3.581	0	0	0	-2	331	3.910	
Königsplatz 57	Kassel	0	2.454	0	0	0	386	2.840	
Ebertplatz 1	Köln	0	7.522	0	0	0	-242	7.280	
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	0	12.242	5	0	0	1.743	13.990	
Hansaring 20	Köln	0	3.500	0	0	0	480	3.980	
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	0	6.252	180	0	0	538	6.970	
Neumarkt 49	Köln	0	7.498	0	0	0	0	7.498	
Rheinstraße 43-45	Mainz	0	2.140	19	0	0	301	2.460	
Rheinstraße 105-107	Mainz	0	4.283	32	0	0	-5	4.310	
Friedrichsring 46/Collinstraße 2	Mannheim	0	2.397	8	0	0	285	2.690	
Lessingstraße 14	München	0	9.682	0	0	0	88	9.770	
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	0	3.289	0	0	0	111	3.400	
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.030	0	0	0	-15	155	9.170	
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	0	29.392	0	0	0	-112	29.280	
Torstraße 15	Stuttgart	0	14.927	0	0	-15.350	423	0	
		118.881	127.398	6.624	0	-15.427	8.772	246.248	

Weitere direkt zurechenbare Beträge im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2008	2007
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	14.475	9.763
<i>direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen</i>		
Modernisierung und Instandhaltung	988	497
Immobilienbewirtschaftung	749	447
Summe	1.737	944
<i>direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben</i>		
Immobilienbewirtschaftung	228	309
Summe	228	309

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind daneben Erträge und Aufwendungen aus »Zur Veräußerung gehaltenen Immobilien« enthalten.

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

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2008

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

Der in dieser Bewertung verwendete Wertbegriff ist der Marktwert im Sinne der International Valuation Standards, welcher wie folgt definiert ist:

»Der Marktwert ist der geschätzte Geldbetrag, für welchen ein Grundstück am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion zwischen unabhängigen Dritten gehandelt würde, wobei unterstellt wird, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.«

Grundlage der Bemessung des Marktwertes ist die Ertragswertmethode nach International Valuation Standards. Diese wurde als eine dynamische Barwertberechnung anhand der Discounted-Cashflow-Methode durchgeführt. In den einzelnen Gutach-

ten erfolgt keine getrennte Berechnung des Wertes von Grund und Boden. Es erfolgte keine Berücksichtigung von Steuern und Kapitalkosten jeglicher Art. Die Berechnung der Discounted-Cashflow-Methode erfolgte mit der Immobilienbewertungssoftware Feri Immobilienobjekt Rating.

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

Bewertungsmethodik und Annahmen

Berechnung des Marktwertes

Der Marktwert der Immobilie wird nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt. Die Differenz aus Mieterträgen und Bewirtschaftungskosten ist der Net Cashflow, der für alle Perioden der Restnutzungsdauer des Objekts ermittelt wird. Die Diskontierung erfolgt mit der sogenannten Break-Even-Rendite. Die Break-Even-Rendite stellt diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen. Sie spiegelt alle Risiken wider, die mit der Investition in ein einzelnes Objekt verbunden sind.

Die Mieterträge beinhalten zunächst die vertraglich vereinbarten Mieten. Hinzu kommen die prognostizierten Mieterträge aus der Vermietung leerstehender Flächen bzw. aus der Nachvermietung nach Auslauf der bestehenden Mietverträge auf Basis der objektspezifisch erwarteten Marktmiete. Die objektspezifisch erwartete Marktmiete ergibt sich aus den nach den Ratingergebnissen für die Attraktivität der Immobilie ermittelten Auf- und Abschlägen auf die allgemeine Marktmiete.

Ausgangspunkt für die Break-Even-Rendite ist der Basiszinssatz, der die Verzinsung einer risikofreien Anlage berücksichtigt. Im Feri Immobilien Bewertungssystem wird hierfür der Zinssatz der Umlaufrendite für eine zehnjährige Staatsanleihe verwendet. Zum Bewertungsstichtag lag diese Rate im langfristigen Durchschnitt bei 4,62 %. Die Break Even-Rendite wird jeweils auf Einzelobjektebene individuell ermittelt.

Ein Aufschlag (Risikoprämie) auf den Basiszinssatz berücksichtigt das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition.

Das Objektrisiko schließlich ist ein Risikoaufschlag, der alle Risiken der jeweiligen Immobilie berücksichtigt. Die Bestimmungsfaktoren dieses Risikofaktors sind zu je einem Drittel das standortspezifische Risiko, das objektspezifische Risiko sowie das mieterspezifische Risiko.

Im Ergebnis liegt die Break-Even-Rendite über alle Immobilien wertgewichtet bei 7,07 % (i. Vj. 7,10 %).

Bei der Darstellung der Ergebnisse der Marktwert-Berechnung werden die Komponenten des Net Cashflows ausgewiesen. Die Summe der Barwerte dieser Net Cashflows entspricht dem ermittelten Marktwert.

Rating

Grundlage der Immobilienbewertung bildet das Feri Immobilienobjekt Rating. Es beurteilt die Attraktivität und das Risiko einer Immobilie und misst die Faktoren, die für die Bestimmung des Net Cashflows und des Diskontierungsfaktors erforderlich sind.

Ratingindikatoren für die Attraktivität einer Immobilie sind der Makrostandort, der Mikrostandort und die Objektqualität. Im Rahmen der Ermittlung des Risikoprofils eines Objekts wird auch das mieterspezifische Risiko durch eine Beurteilung der Mieterbonität, der Mieterkonzentration und der Vertragsgestaltung bestimmt.

Die Bewertung sämtlicher Kriterien erfolgt nach dem Feri Rating Algorithmus, durch den die Immobilie auf einer Punkteskala von 1 bis 100 bewertet wird. Die Punkte werden anschließend in zehn Bewertungsnoten eingeteilt, die von AAA (absolute Spitze) bis E- (sehr schlecht) reichen.

Betrachtungszeitraum/Periodisierung

Für sämtliche Bewertungsobjekte wurde grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer ab Erbauungsjahr von 65 Jahren angenommen. Etwaige Modernisierungsmaßnahmen bzw. der stichtagsbezogene bauliche Gesamterhaltungszustand wurden analysiert und fallspezifisch als Modernisierungsverjüngungen bewertet und verlängern somit die objektspezifische Restnutzungsdauer.

Vergütung

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

3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Neubewertung	Abschreibungen			Buchwerte/ beizulegender Zeitwert	
	01.01. 2008	Zugänge	31.12. 2008		01.01. 2008	Zugänge	31.12. 2008	31.12. 2007	31.12. 2008
Software	64	10	74	-	5	15	20	59	54
Grundstücke und Bauten (selbst genutzt)	0	2.177	2.177	-87	0	0	0	0	2.090
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211	81	292	-	25	41	66	186	226
	275	2.268	2.543	-87	30	56	86	245	2.370

Die Neubewertung der Grundstücke und Bauten zum 31. Dezember 2008 erfolgte nach den gleichen Grundsätzen und Methoden wie die Bewertung der Anlageimmobilien. Würden die Grundstücke und Bauten des Sachanlagevermögens nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet, würde ihr Buchwert zum 31. Dezember 2008 TEUR 2.169 betragen.

Die Abschreibungen und Wertminderungen des Jahres sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Verwaltungsaufwand enthalten.

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Neubewertung	Abschreibungen			Buchwerte/ beizulegender Zeitwert	
	01.01. 2007	Zugänge	31.12. 2007		01.01. 2007	Zugänge	31.12. 2007	31.12. 2006	31.12. 2007
Software	0	64	64	0	5	5	0	0	59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	211	211	0	25	25	0	0	186
	0	275	275	0	30	30	0	0	245

3.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen eine Beteiligung, die 5,1 % der Anteile an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin, von TEUR 243 (i. Vj. TEUR 243) umfasst. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, da kein aktiver Markt vorliegt und POLIS als Minderheitsgesellschafter keine für eine Fair-

Value-Bewertung notwendigen Informationen vorliegen. Zum 31. Dezember 2008 wurden 5,15 % der Anteile an der ABN AMRO Immobilienfonds GmbH & Co. Ringbahnstraße KG, Berlin, mit einem Buchwert von TEUR 792 (i. Vj. TEUR 792) veräußert. Aus der Veräußerung wurde ein Gewinn von TEUR 8 erzielt.

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01. 2008	Abgänge	31.12. 2008	01.01. 2008	Zugänge	31.12. 2008	31.12. 2007	31.12. 2008
Beteiligungen	1.035	792	243	0	0	0	1.035	243
	1.035	792	243	0	0	0	1.035	243

3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten von netto insgesamt TEUR 374 (i. Vj. TEUR 483) aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund steuerlicher

Verlustvorträge zum 31. Dezember 2008 bzw. 2007 ermittelten sich nach Bilanzposten wie folgt:

Latente Steueransprüche

TEUR	2008	2007
Sachanlagen	427	521
Steuerliche Verlustvorträge	1.385	1.542
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	398	0
Saldierung steuerliche Verlustvorträge/Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.499	-1.172
Aktive latente Steuern	711	891

Latente Steuerverbindlichkeiten

TEUR	2008	2007
Sachanlagen	2.582	2.538
Saldierung steuerliche Verlustvorträge/Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.499	-1.172
Andere Vermögenswerte	2	8
Passive latente Steuern	1.085	1.374

Zum 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2007 wurden auf die körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge aller steuerlichen Einheiten latente Steuern in voller Höhe gebildet, da auf Grundlage der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien die Verlustvorträge nach der Unternehmensplanung realisiert werden können. Alle Änderungen der latenten Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten werden erfolgswirksam erfasst.

3.5. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie kurzfristige Steuerforderungen

Die Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	Gesamt 2008	langfristig 2008	kurzfristig 2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.221	0	4.221
<i>davon umlegbare Betriebskosten</i>	3.702	0	3.702
<i>davon Mietforderungen</i>	519	0	519
Umsatzsteuerguthaben	269	0	269
Sonstige Forderungen	23.267	0	23.267
Summe	27.757	0	27.757

Die Sonstigen Forderungen beinhalten im Wesentlichen eine Kaufpreisforderung von TEUR 20.450 aus der Veräußerung der Anlageimmobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf. Weiterhin sind in den Sonstigen Forderungen derivative Finanzinstrumente mit positivem Marktwert enthalten (siehe 3.10).

Zum 31. Dezember 2008 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 3.702 (i. Vj. TEUR 2.106) erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 3.423 (i. Vj. TEUR 1.982) gegenüber.

TEUR	Gesamt 2007	langfristig 2007	kurzfristig 2007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.442	0	2.442
<i>davon umlegbare Betriebskosten</i>	2.106	0	2.106
<i>davon Mietforderungen</i>	336	0	336
Umsatzsteuerguthaben	626	0	626
Sonstige Forderungen	372	202	170
Summe	3.440	202	3.238

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeit den beizulegenden Zeitwerten.

Auf die Mietforderungen von TEUR 597 wurden in 2008 und in Vorjahren insgesamt Einzelwertberichtigungen von TEUR 452 (i. Vj. TEUR 167) vorgenommen. Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen der Wertberichtigungen auf den Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wieder:

	2008	2007
Stand zum 01.01.2008	167	117
Auflösungen	-6	-24
Zuführungen	291	74
Stand zum 31.12.2008	452	167

Die kurzfristigen Steuerforderungen in 2008 sowie im Vorjahr betreffen anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

3.6. Bankguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

3.7. Andere Vermögenswerte

Die anderen Vermögenswerte beinhalten neben Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten Ausgaben für eine Versicherung, die erst im Folgejahr als Aufwand zu verrechnen sind. Die Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten wurden auf Basis der

Laufzeit der Mietverträge berechnet und berücksichtigen die den mietfreien Zeiten im Jahr 2008 und in Vorjahren zuzurechnenden Mieten.

3.8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Mit notariellem Kaufvertrag vom 31. März 2008 wurde die Immobilie »Torstraße 15« in Stuttgart im Rahmen eines Asset Deals zu einem Preis von TEUR 18.230 veräußert. Der Besitzübergang erfolgte am 1. Mai 2008. Im Rahmen der Veräußerung sind Verpflichtungen (Baukosten und Mietausfall) in Höhe von TEUR 2.257 zu erwarten. Nach Abzug dieser Kosten ergibt sich ein Verkaufsgewinn von TEUR 589. Die Objekte »Viehoferstraße

31« in Essen und »Gallenkampstraße 20« in Duisburg konnten aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt nicht wie geplant bis zum 31. Dezember 2008 veräußert werden. Der kurzfristige Verkauf wird weiterhin angestrebt. Dazu wurden weitere vorbereitende Maßnahmen getroffen und die Erwartungen an die erzielbaren Erlöse überprüft.

TEUR		01.01.2008				31.12.2008
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge	Abgänge	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte
Viehoferstraße 31	Essen	1.070	0	0	-30	1.040
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.570	0	0	0	1.570
Torstraße 15	Stuttgart	15.350	0	15.350	0	0
		17.990	0	15.350	-30	2.610

3.9. Eigenkapital

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

Die POLIS Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2008 folgende Kapitalmaßnahmen auf Grundlage der Beschlussfassung der Hauptversammlung am 4. Juli 2008 durchgeführt:

Bedingtes Kapital 2008/I

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 1.300.000 bedingt erhöht worden, eingeteilt in bis zu 130.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Erfüllung von Optionsrechten von Mitgliedern des Vorstands (bis zu 100.000 Bezugsrechte) und Führungskräften (bis zu 30.000 Bezugsrechte) der Gesellschaft, die von der Gesellschaft im Rahmen eines Aktienoptionsplans aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung bis zum 31. Dezember 2012 gewährt werden.

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von ausgegebenen Optionsrechten von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft die Optionsrechte nicht durch Übertragung eigener Aktien oder im Wege einer Barzahlung erfüllt. Die neuen Aktien nehmen mit Beginn des Geschäftsjahres, indem sie durch Ausübung von Optionsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Aufhebung Ermächtigung der POLIS Immobilien AG zur Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen und Bedingtes Kapital 2007/I

Die von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 23. Januar 2007 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen und das Bedingte Kapital 2007/I (Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 1.540.000 zur Gewährung von Aktienrechten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen) wurden aufgehoben; entsprechend auch § 4 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwertung eigener Aktien

Die Gesellschaft wurde bis zum 31. Dezember 2009 ermächtigt, eigene Aktien, beschränkt auf einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 11.051.000, ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt, zu erwerben. Ein Erwerb ist über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots möglich und verpflichtet den Vorstand bei Erwerb zur Unterrichtung der Hauptversammlung bzgl. der Gründe und des Zwecks.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage (2008: TEUR 26.732, 2007: TEUR 26.730) 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 vorgenommen Verrechnungen der handelsrechtlichen Jahresergebnisse der POLIS Immobilien AG mit der Kapitalrücklage ausgewirkt. Darüber hinaus sind die erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS (im Wesentlichen: Zeitwertbewertung der Anlageimmobilien) Bestandteil der Gewinnrücklagen.

3.10. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel TEUR	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	145.481	10.206	76.773	58.502
	(103.223)	(81.604)	(21.619)	(-)
Erhaltene Anzahlungen	3.423	3.423	-	-
	(1.982)	(1.982)	(-)	(-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.111	2.111	-	-
	(2.152)	(2.152)	(-)	(-)
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	155	155	-	-
	(34)	(34)	(-)	(-)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.057	6.057	-	-
	(11.320)	(11.320)	(-)	(-)
	157.227	21.952	76.773	58.502
	(118.711)	(97.092)	(21.619)	(-)

Die Vorjahresangabe zu den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** beinhaltet TEUR 7.066 Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 179.744 (i. Vj. TEUR 100.066) besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 120.141 (i. Vj. TEUR 75.040) variabel verzinslich und TEUR 25.053 (i. Vj. TEUR 28.183) fest verzinslich. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2008, betrug 4,1 % (i. Vj. 5,2 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 4,8 Jahre.

Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert. Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2008 TEUR 25.813 (i. Vj. TEUR 28.246). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 2,8 % bis 3,1 % (inkl. Marge).

Nachfolgend geben wir für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten eine Übersicht zu den wesentlichen Einzelheiten der Vertragsbeziehungen:

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2009	5,60	1	6.071
2009	variabel	-	1.700
2010	5,98	1-2	10.819
2011	4,93-5,68	1,5-2	8.450
2011	variabel	1	32.866
2013	variabel	1	21.217
2015	variabel	2	64.358
Summe			145.481

Bereits während der Laufzeit der Darlehen sind Tilgungsleistungen wie angegeben zu leisten, sodass Teilbeträge der jeweils aufgeführten Restschuld eine kürzere Restlaufzeit als der entsprechende Darlehensvertrag haben.

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Der Ansatz entspricht den beizulegenden Zeitwerten.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 155 (i. Vj. TEUR 34). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert enthalten. Dabei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten Zins-Caps, Zins-Floors und Zins-Swaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen.

Die Zins-Caps, die Zins-Swaps sowie der Zins-Floor erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bezüglich Hedge Accounting und werden folglich zum beizulegenden Zeitwert bewertet; Zeitwertänderungen werden im Ergebnis erfasst. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt unter Verwendung von Marktdaten.

	Volumen TEUR	Laufzeit	Satz in %	Marktwert 31.12.2008 TEUR
Zins-Swap	5.000	02.03.2009	3,66 %	2
Zins-Swap	10.000	31.12.2010	3,82 %	-262
Zins-Swap	5.000	30.12.2011	4,00 %	-181
Zins-Swap	2.675	31.12.2011	3,12 %	-18
Zins-Swap	10.000	31.12.2012	4,33 %	-554
Zins-Swap	5.000	31.12.2012	3,93 %	-189
Zins-Swap	5.000	31.12.2012	4,15 %	-232
Zins-Swap	10.000	30.06.2015	4,80 %	-923
	52.675			-2.357
Zins-Cap	4.000	02.03.2009	5,00 %	0
Zins-Cap	5.000	28.06.2013	6,00 %	8
	9.000			8
Zins-Floor	5.000	28.06.2013	3,37 %	-162
	66.675			-2.511

Weiterhin beinhalten die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten im Wesentlichen übernommene Verpflichtungen (Baukosten und Mietausfall) aus der Veräußerung der Immobilie »Torstraße 15« in Stuttgart (TEUR 2.258) und der »Steinstraße 20« in Düsseldorf (TEUR 968). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

3.11. Leasing

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

Aus bestehenden Mietverhältnissen mit Dritten wird POLIS folgende vertraglich gesicherte Mietzahlungen (Mindestleasingzahlungen) erhalten: (Vorjahreszahlen in Klammern)

TEUR	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlen	55.390	13.803	32.410	9.177
	(54.723)	(13.077)	(29.356)	(12.290)

Die vertraglich gesicherten Mietzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Mieters (Leasingnehmers).

3.12. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden zusätzliche Informationen über Bilanzposten gegeben, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

TEUR	2008	2007
Finanzielle Vermögenswerte		
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Finanzanlagen)	243	1.035
Bankguthaben und Zahlungsmittel	2.056	1.821
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	10	52
Forderungen	27.747	3.388
	30.056	6.296

TEUR	2008	2007
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	154.551	118.677
Derivate	2.521	0
	157.072	118.677

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

TEUR	2008	2007
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	-2.564	10
Forderungen	-285	-50
Finanzanlagen	8	0
	-2.841	-40

Nettoverluste von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten beinhalten Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten (Zins-Cap, Zins-Swap, Zins-Floor), für

die kein Hedge Accounting angewendet wird. Nettoverluste aus Forderungen beinhalten Veränderungen in den Wertberichtigungen.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Mieterträge

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

In den Mieterträgen sind abgegrenzte Mieterträge (TEUR -75; i. Vj. TEUR -21) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

4.2. Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand

Ausgewiesen werden Aufwendungen für Modernisierung von Miet- und Allgemeinflächen sowie allgemeine Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung an den Immobilien.

TEUR	2008	2007
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand		
Modernisierungsaufwand	431	222
Instandhaltungsaufwand	700	276
	1.130	498

4.3. Immobilienbewirtschaftungsaufwand

In diesem Posten werden nicht umlegbare Betriebskosten, Vermietungskosten sowie direkte Verwaltungskosten der Immobilien erfasst.

4.4. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Immobilien unter Punkt 3.1 (siehe auch 3.8.).

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

In 2008 resultierte das Ergebnis von insgesamt TEUR 2.448 (i. Vj. TEUR 0) aus der Veräußerung der Anlageimmobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf (TEUR 1.859) sowie der zur Veräußerung gehaltenen Immobilie »Torstraße 15« (TEUR 589) in Stuttgart. In 2007 wurden keine Anlageimmobilien veräußert. Weitere Informationen sind unter Punkt 3.1 und 3.8. dargestellt.

4.6. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2008 im Wesentlichen eine Entschädigung für die Wertminderung der Anlageimmobilie »Gustav-Heinemann-Ufer« in Köln aufgrund eines Infrastrukturprojekts der Verkehrsbetriebe sowie Erträge aus Ausgleichszahlungen von Mietern für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen. Im Vorjahr beinhalten die sonstigen Erträge im Wesentlichen weiterberechnete Kosten.

4.7. Sonstiger Aufwand

Der sonstige Aufwand beinhaltet u. a. Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Due-Diligence-Kosten.

4.8. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwands kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

TEUR	2008	2007
Personalaufwand	1.662	999
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	587	516
Büro- und Reisekosten	503	305
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	212	150
Marketing und Werbekosten	134	98
Aufsichtsrat	111	89
Aufwendungen für Asset-Management-Vertrag	0	1.315
übrige	68	80
Summe	3.278	3.552

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2008 24 (i. Vj. 21) Arbeitnehmer beschäftigt, 5 im Bereich Allgemeine Verwaltung und 19 im Bereich Asset- und Property-Management.

4.9. Beteiligungserträge

Diese betreffen wie im Vorjahr Ausschüttungen aus den Beteiligungen an der ABN AMRO Immobilienfonds GmbH & Co. Ringbahnstraße KG, Berlin, und der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin.

4.10. Finanzerträge

Die Finanzerträge betreffen Zinserträge aus der laufenden Verzinsung der Kontokorrentkonten der POLIS von TEUR 429 (i. Vj. TEUR 624) und Erträge aus Sicherungsgeschäften aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert TEUR 0 (i. Vj. TEUR 10).

4.11. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen die nachfolgend dargestellten Posten:

TEUR	2008	2007
Zinsaufwendungen	6.761	3.100
Finanzierungsnebenkosten	470	309
Aufwendungen aus Marktwertänderungen von Sicherungsgeschäften	2.564	0
Summe	9.794	3.409

4.12. Steuern

Der Gewinn vor Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt für die Geschäftsjahre 2008 TEUR 1.157 und 2007 TEUR 10.662.

Die Einkommen- und Ertragsteueraufwendungen für die Geschäftsjahre 2008 und 2007 gliedern sich wie folgt:

TEUR	2008	2007
Aufwand (-)/Ertrag (+)		
Latente Steuern auf Verlustvorträge	-157	103
Latente Steuern aus temporären Differenzen	266	-1.716
Laufende Steuern	-122	-6
Summe	-13	-1.619

Der Berechnung der latenten Steuern liegen die nach der derzeitigen Rechtslage geltenden Steuersätze zugrunde. Diese basieren auf den am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten, gesetzlichen Regelungen. Auf erwirtschaftete Erträge der in Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien fällt aufgrund der erweiterten Gewerbesteuerkürzung keine Gewerbesteuer an. Gegebenenfalls entstehende Gewerbesteuer (hier: auf Ebene der POLIS Immobilien AG) wird daher als Überleitungsposition berücksichtigt. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2008 15 % (i. Vj. 25 %), der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5 %. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von

15,825 % (i. Vj. 26,375 %). Nachfolgend wird die Überleitung vom erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Ertragsteueraufwand dargestellt.

TEUR	2008	2007
Ergebnis vor Steuern	1.157	10.662
Konzernsteuersatz	15,8 %	26,4 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-183	-2.812
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-8	-6
Auswirkungen von Gewerbesteuer	528	435
Effekt aus Steuersenkung	0	764
Ertragsteuer Vorjahre	-350	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13	-1.619
Steuerquote	1,1 %	15,2 %

Die Überleitungsposition »Auswirkungen von Gewerbesteuer« beinhaltet erstmals den Ansatz des gewerbesteuerlichen Verlustvortrags der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH von TEUR 96.

Die Überleitungsposition »Ertragsteuer Vorjahre« betrifft im Wesentlichen die Minderung von Verlustvorträgen aufgrund eines Anteilseignerwechsels.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.976 (i. Vj. TEUR 1.116) aus Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen.

6. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählen darüber hinaus die Mehrheitsaktionärin Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, mit ihren verbundenen Unternehmen sowie die wesentliche Aktionärin Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH.

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf Punkt 8.1. sowie auf die Darstellungen im Vergütungsbericht des

Lageberichts verwiesen. Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Im Rahmen eines Mietvertrags mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2008 Leistungen von TEUR 129 (i. Vj. TEUR 94) erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

8. Sonstige Angaben

8.1. Aufsichtsrat und Vorstand

Der Vergütungsbericht innerhalb von Punkt III. des Konzernlageberichts fasst die Grundsätze der Vergütung des Vorstands der POLIS zusammen und erläutert Höhe und Struktur der individuellen Bezüge der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Während des Geschäftsjahres 2008 gehörten dem Vorstand an:

- Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstands, Berlin
- Dr. Matthias von Bodecker, Finanzvorstand, Berlin

Die Vergütungen für den Vorstand im Geschäftsjahr 2008 betragen insgesamt TEUR 413.

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

- Carl-Matthias von der Recke, Consultant, wohnhaft in Frankfurt/Main (Aufsichtsratsvorsitzender)*
- Hans Fehn, Vorstandsmitglied der Kirchliche Zusatzversorgungskasse, (KZVK), Darmstadt, i. R., wohnhaft in Karlsruhe (stellvertretender Vorsitzender bis 4. Juli 2008)
- Klaus R. Müller, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, wohnhaft in Germersheim, (stellvertretender Vorsitzender seit 4. Juli 2008)*
- Arnoldus Brouns, Director International Markets der Bouwfonds Asset Management, Hoevelaken/Niederlande, wohnhaft in Maastricht/Niederlande*

- Jürgen von Wendorff, Vorstandsmitglied/Geschäftsführer der HANNOVER Finanz GmbH, Commerz Unternehmensbeteiligungs AG und der HF Fonds VII GmbH, Hannover/Frankfurt, wohnhaft in Ingeln

Jürgen von Wendorff ist auch in folgenden weiteren Aufsichtsgremien tätig:

- Beirat der Neumann und Esser Verwaltungs GmbH (Vorsitzender)
- Aufsichtsrat der GBK Beteiligungen AG (Mitglied)
- Beirat der BAG Lich GmbH (Mitglied)
- Beirat der Hego Partner Holding GmbH (Mitglied)
- Beirat der PARTE GmbH (Mitglied)
- 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 (seit 4. Juli 2008)

Gemäß § 12 der Satzung haben die Mitglieder des Aufsichtsrats Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen sowie eine angemessene Vergütung, über deren Höhe die Hauptversammlung zu beschließen hat. Ein entsprechender Beschluss liegt vor. Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2008 betragen insgesamt TEUR 79.

* Mitglieder des Personalausschusses des Aufsichtsrats

8.2. Corporate Governance

Im Februar 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben. POLIS entspricht 2008 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Gover-

nance Kodexes. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist auf der Internetseite der POLIS unter www.polis.de veröffentlicht.

8.3. Bereits verabschiedete und von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte IFRS Standards

Die folgenden, bereits verabschiedeten und von der EU übernommenen, aber zum 31. Dezember 2008 noch nicht verbindlich anzuwendenden IFRS wurden nicht angewandt:

Die Ergänzung des IFRS 2 ändert im Wesentlichen die Regelungen zu den Ausübungsbedingungen von Aktienoptionen. Die Ergänzung wird ab 2009 verpflichtend anzuwenden sein. Es ist nicht zu erwarten, dass die Ergänzung des IFRS 2 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

Der überarbeitete IFRS 3 »Unternehmenszusammenschlüsse« ändert die Definition des Geschäftsbetriebs, die Bewertung von Minderheitenanteilen, die Behandlung von Transaktionskosten und die Anpassung der Anschaffungskosten bei Unternehmenszusammenschlüssen. Der überarbeitete IFRS 3 wird ab 2010 verpflichtend und prospektiv anzuwenden sein.

Durch IFRS 8 wird die Segmentberichterstattung vom sog. *Risk and Reward Approach* des IAS 14 auf den *Management Approach* in Bezug auf die Segmentidentifikation umgestellt. Maßgeblich sind dabei die Informationen, die dem sog. *Chief Operating Decision Maker* regelmäßig für Entscheidungszwecke zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird die Bewertung vom *Financial Accounting Approach* des IAS 14 auf den *Management Approach* umgestellt. IFRS 8 ist verpflichtend ab 2009 anzuwenden. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRS 8 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

Der geänderte IAS 1 »Darstellung des Abschlusses« verpflichtet zur Darstellung des »Total comprehensive income«, das alle Änderungen des Eigenkapitals mit Ausnahme solcher, die auf Transaktionen mit Anteilseignern zurückzuführen sind, umfasst. Der geänderte IAS 1 ist ab 2009 anzuwenden und wird sich entsprechend auf die Darstellung des Abschlusses auswirken.

Mit dem geänderten IAS 23 »Fremdkapitalkosten« entfällt die Möglichkeit, Fremdkapitalkosten, die dem Erwerb oder der Herstellung qualifizierter Vermögenswerte zuzurechnen sind, sofort als Aufwand zu verrechnen. Der geänderte IAS 23 wird prospektiv für Vermögenswerte angewendet, mit deren Herstellung ab 2009 begonnen wird.

Der ergänzte IAS 27 »Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS« regelt die Abbildung des Hinzuerwerbs von Minderheitenanteilen und von Entkonsolidierungen unter Beibehaltung einer Minderheitsbeteiligung. Der geänderte IAS 27 wird ab 2010 verpflichtend und prospektiv anzuwenden sein.

Die ergänzten IAS 32 »Finanzinstrumente: Darstellung« und IAS 1 »Darstellung des Abschlusses« enthalten Regelungen zur Darstellung von sog. »Puttable Instruments«. Die geänderten IAS 32 und IAS 1 werden ab 2009 anzuwenden sein, sich jedoch voraussichtlich nicht auf die Darstellung des Abschlusses der POLIS auswirken.

IFRIC 13 – »Customer Loyalty Programmes« behandelt Kundenbindungsprogramme, insbesondere Prämien und Rabatte, die im Rahmen von Kundenbindungsprogrammen gewährt werden. IFRIC 13 ist ab 2009 anzuwenden. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRIC 13 eine Auswirkung auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

8.4. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Juli 2008 wurde der Vorstand der POLIS Immobilien AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands und der Führungsebene zu implementieren. Im Rahmen dieses Programms sollen Optionen (Bezugsrechte) auf bis zu 130.000 nennwertlose Stückaktien gewährt werden. Ein Bezugsrecht berechtigt zum Kauf einer Stückaktie.

Die Bezugsrechte sind von der Entwicklung zweier Erfolgsparameter abhängig; beide stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entwicklung der Aktie der Gesellschaft:

a) absolute Hürde

Die Bezugsrechte der ersten Tranche dürfen nur ausgeübt werden, wenn der Börsenkurs der Aktie der POLIS Immobilien AG innerhalb des Referenzzeitraums von sechs Wochen vor dem ersten Tag des ersten Ausübungszeitraums EUR 14,50 übersteigt. Es gilt der höchste gewichtete Schlusskurs der Aktie an fünf aufeinanderfolgenden Tagen innerhalb des Referenzzeitraums. Für darauf folgende Tranchen wird eine Steigerung der kumulierten Performance der Aktie um jeweils 24 Prozentpunkte als Zielwert vorgegeben.

b) relative Hürde

Zusätzlich dürfen Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn sich die kumulierte prozentuale Performance der Aktie der POLIS Immobilien AG im Zeitraum zwischen Zuteilung und Ausübung des Bezugsrechts um mehr als fünf Prozentpunkte besser entwickelt als die des Vergleichsindexes DAXsubsector Real Estate Performance Index der Deutsche Börse Group.

Die Aktienoptionen können bis zum Ablauf von fünf Jahren und mit einer Sperrzeit von drei Jahren nach dem Einräumungsdatum ausgeübt werden. Im betreffenden Zeitraum können die Bezugsrechte während zwei definierter Perioden von 20 Handelstagen pro Geschäftsjahr ganz oder teilweise ausgeübt werden. Die Ausübungszeiträume beginnen mit dem sechsten Börsenhandelstag an der Frankfurter Wertpapierbörse nach dem Tag der Veröffentlichung des Jahresberichts sowie des Berichts für das Halbjahr des Geschäftsjahres der POLIS Immobilien AG.

Optionen, die nach dem fünften Jahrestag des Einräumungsdatums nicht ausgeübt sind, verfallen entschädigungslos. Ebenfalls verfallen Optionen, die bei Austritt eines Mitarbeiters aus dem Unternehmen noch nicht übertragen wurden.

Der gewichtete Durchschnitt der vertragsrechtlichen Laufzeit der zum 31. Dezember 2008 ausstehenden Optionen liegt zwischen vier und sieben Monaten (2007: null).

Im Folgenden werden ausstehende Aktienbezugsrechte tabellarisch dargestellt:

	2008		2007	
	Anzahl Bezugsrechte	Gewichteter Durchschnitt Ausübungspreis	Anzahl Bezugsrechte	Gewichteter Durchschnitt Ausübungspreis
Ausstehend am Jahresanfang	-	-	-	-
Eingeräumt im Verlauf des Jahres	26.000	14,50 €	-	-
Ausstehend am Jahresende	26.000	14,50 €	-	-
Zum Jahresende ausübbar	-	-	-	-

Am 1. August 2008 wurden 26.000 Bezugsrechte für das Geschäftsjahr 2008 eingeräumt. Der Marktwert zu diesem Zeitpunkt beträgt EUR 17.810. In 2007 wurden keine Bezugsrechte eingeräumt.

Der beizulegende Marktpreis der unter dem Aktienoptionsprogramm der Gesellschaft ausgegebenen Aktienoptionen wurde unter Zuhilfenahme der binominalen Methode berechnet. Die Effekte der Entwicklung der Erfolgsparameter wurden anhand von Monte-Carlo-Simulationstechniken in die Betrachtung einbezogen. Folgende Grundannahmen wurden für die Optionsbewertung verwendet:

	2008	2007
Preis der Aktie	€ 9,20	-
Ausübungspreis	€ 14,50	-
Erwartete Volatilität	38 %	-
Erwartete Laufzeit	3 Jahre	-
Risikoloser Zins	4,3 %	-
Erwarteter Dividendertrag	3 %	-

Die erwartete Volatilität der Aktie wurde aus den historischen Kursschwankungen sowohl des Aktienpreises der Gesellschaft als auch vergleichbarer Gesellschaften entwickelt. Die im Modell verwendete erwartete Laufzeit basiert auf bestmöglichen Schätzungen des Vorstands unter den Voraussetzungen von Nicht-Übertragbarkeit, Ausübungsrestriktionen und Verhaltensüberlegungen.

Aufbauend auf dem oben genannten beizulegenden Marktpreis und den Einschätzungen der Gesellschaft bezüglich der Mitarbeiterfluktuation belaufen sich die Kosten aus der Einräumung von Bezugsrechten an Mitarbeiter zum 31. Dezember 2008 (2007: null) auf EUR 2.474. Es gab keine weiteren aktienbasierten Vergütungstransaktionen.

8.5. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Finanzrisiken ausgesetzt. Eine umfassende Darstellung des Risikomanagements der POLIS ist im Lagebericht unter dem Punkt »Risikobericht« enthalten. Zu den Finanzrisiken gehören im Wesentlichen das Vermietungsrisiko, das Zinsrisiko, das Ausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko. Das Risikomanagement obliegt dem Vorstand der POLIS. Dieser setzt zur Früherkennung der komplexen Risikosituation ein umfangreiches, softwaregestütztes Planungsmodell ein. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat beraten und überwacht.

a) Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Diese wirken sich auf die Höhe der Zinsaufwendungen aus. Zum 31. Dezember 2008 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 120.141, davon wurden TEUR 52.675 durch Zins-Swaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert und weitere TEUR 9.000 durch Zins-Caps gesichert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 25.053. Der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt somit 40 %. Diese Position wird für vertretbar gehalten. POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich auf Gewinn und Verlust sowie auf das Eigenkapital ergeben würden, wenn sich Änderungen der Zinssätze ergeben würden. Dabei wird der Cashflow für einen Prognosezeitraum von vier Jahren ermittelt, der sich bei einer Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte ergibt. Zum 31. Dezember 2008 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei TEUR 585 p. a. (i. Vj. TEUR 660). Aus sinkenden Zinssätzen würden sich entsprechende Erfolgswirkungen ergeben.

Zinsänderungen würden sich auch auf die Marktwerte der Derivate auswirken. Ein Rückgang der Zinssätze um 100 Basispunkte würde den bilanziell abgebildeten Marktwert der Derivate um ca. EUR 2 Mio. ändern. Aufgrund der Entwicklung des Euribor nach dem Bilanzstichtag ist von einer derartigen Änderung im 1. Quartal 2009 auszugehen.

b) Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfallrisiken bestehen bei den Mietforderungen. Ein zentrales Monitoring aller bestehenden Forderungen wird für die Früherkennung von Ausfallrisiken eingesetzt. Die folgende Tabelle stellt das maximale Ausfallrisiko nach Bilanzposition dar:

TEUR	2008	2007
Finanzielle Vermögenswerte		
Beteiligungen	243	1.035
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	27.757	3.440
	28.000	4.475

Zur Sicherung der in den Forderungen enthaltenen Kaufpreisforderung von TEUR 20.450 aus der Veräußerung der Anlageimmobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf hat POLIS eine Bankbürgschaft erhalten.

Zum 31. Dezember 2008 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 3.702 (i. Vj. TEUR 2.106) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 3.423 (i. Vj. TEUR 1.982) gegenüber, wobei die Forderungen aus umlegbaren Betriebskosten weder wertgemindert noch fällig waren.

Weiterhin hat POLIS umfangreiche Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) erhalten.

Nachfolgende Übersicht stellt die Altersstruktur der Mietforderungen dar:

TEUR	Buchwert	davon:				
		weder wertgemindert noch fällig	über 90 Tage	61–90 Tage	31–60 Tage	0–30 Tage
31.12.2008						
Mietforderungen	519	73	130	1	129	186
31.12.2007						
Mietforderungen	336	169	5	9	68	85

Alle aufgeführten Mietforderungen betreffen gewerbliche Mieter. Für die bereits fälligen Mietforderungen hat POLIS Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von TEUR 1.482 erhalten.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch überfälligen Bestands der Mietforderungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Analyse der wertberechtigten Vermögenswerte:

TEUR	2008	2007
Wertberechtigte Vermögenswerte		
Buchwert einzelwertberechtigter Forderungen	597	167
Höhe der Einzelwertberichtigung	-452	-167
Nettobuchwert (nach Wertberichtigungen)	145	0

c) Liquiditätsrisiko

POLIS ist bestrebt, den Zugang zu einer Vielzahl von Finanzierungsquellen zur Sicherstellung der Liquidität des Unternehmens zu etablieren und aufrecht zu erhalten. Seit ihrem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 ist POLIS im Prime Standard des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft verschafft POLIS den Zugang zu einem breiten Spektrum von institutionellen und privaten Anlegern und erhöht die finanzielle Flexibilität der Gesellschaft. Zur frühzeitigen Erkennung der Liquiditätssituation setzt

der Vorstand neben der Liquiditätsplanung mit einem mehrjährigen Planungshorizont auch eine mit einem Planungshorizont von 12 Monaten umfassende monatlich rollierende Liquiditätsplanung ein. Zur Überwachung der aktuellen Liquiditätssituation wird ein konzernweites Cash Management eingesetzt.

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2008 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten:

Fälligkeitsanalyse

TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2009	2010	2011	2012	ab 2013
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	173.125	16.401	17.998	46.176	4.662	87.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.111	2.111	0	0	0	0
Derivate	2.521	2.521				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.536	3.536	0	0	0	0
Kreditzusagen	-20.428	-20.428	0	0	0	0
Gesamt	160.865	4.141	17.998	46.176	4.662	87.888

Die Kreditzusagen betreffen ausschließlich noch nicht in Anspruch genommene Kredite, die zunächst bis Ende 2009 in Anspruch genommen werden können.

Durch den Verkauf der Anlageimmobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf fließen der POLIS in 2009 liquide Mittel in Höhe von TEUR 20.450 zu. Diese können zur Deckung der in der vorstehenden Tabelle dargestellten Bruttoabflüsse des Jahres 2009 eingesetzt werden.

Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2007

Fälligkeitsanalyse

TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2008	2009	2010	2011	ab 2012
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.752	83.108	7.503	11.254	4.886	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.152	2.152	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.320	11.320	0	0	0	0
Kreditzusagen	-71.910	-71.910	0	0	0	0
Gesamt	48.314	24.670	7.503	11.254	4.886	0

8.6. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers KPMG in den Geschäftsjahren 2008 und 2007 angefallenen Honorare betragen:

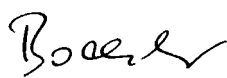
TEUR	2008	2007
Prüfungshonorare	130	156
Honorare für prüfungsnah Dienstleistungen		
- Comfort Letter	0	109
- IFRS-Beratung	0	20
Summe	130	285

Berlin, den 12. Februar 2009

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Finanzkalender

Zwischenbericht 1. Quartal 2009	7. Mai 2009
Hauptversammlung 2009	19. Juni 2009
Halbjahresbericht 2009	4. August 2009
Initiative Immobilien Aktie, Frankfurt am Main	20.-21. Oktober 2009
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2009	5. November 2009
Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main	9.-11. November 2009

Impressum

► Herausgeber

POLIS Immobilien AG
Rankestraße 5-6
10789 Berlin

www.polis.de

► Konzeption und Design

impacct communication GmbH, Hamburg
www.impactt.de

► Druck

Langebartels & Jürgens
Druckereigesellschaft mbH, Hamburg

► Fotos

Andi Albert Photography, Würzburg (Immobilienfotos)
Andreas Labes, Berlin (People Fotos)
Architektur Martin Hecht, Hamburg (Visualisierungen)
PSP Architekten, Hamburg (Visualisierungen)

► Weitere Informationen erhalten Sie bei

Roger Sturm
Investor Relations
Telefon: +49 (0) 30 225 00 261
Telefax: +49 (0) 30 225 00 299



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