



Bestätigungsvermerk

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2010  
und Lagebericht**

**POLIS Immobilien AG**  
Berlin

POLIS Immobilien AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2010

**Aktiva**

	31.12.2010		31.12.2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Software		216.574,23		94.604,45
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücksgleiche Rechte	2.129.048,63		2.152.709,31	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.256,01	2.287.304,64	177.395,40	2.330.104,71
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	153.319.901,59		144.150.901,59	
2. Beteiligungen	242.586,28	153.562.487,87	242.586,28	144.393.487,87
		156.066.366,74		146.818.197,03
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.330.198,77		27.629.360,49	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	84.471,33	21.414.670,10	67.081,91	27.696.442,40
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		5.206.991,14		1.852.476,53
		26.621.661,24		29.548.918,93
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		40.445,95		49.056,32
		182.728.473,93		176.416.172,28

**Passiva**

	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
Stammaktien	110.510.000,00	110.510.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	21.593.441,02	23.789.831,86
	<u>132.103.441,02</u>	<u>134.299.831,86</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	5.123.062,00	4.215.106,50
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.502.997,96	12.913.313,81
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.617,17	54.634,15
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.827.791,17	24.705.415,57
4. Sonstige Verbindlichkeiten	120.814,61	205.120,39
– davon aus Steuern EUR 56.836,72– (i. Vj. EUR 0,00)		
	<u>45.479.220,91</u>	<u>37.878.483,92</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	22.750,00	22.750,00
	<u>182.728.473,93</u>	<u>176.416.172,28</u>



# POLIS Immobilien AG, Berlin

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010	2009
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	558.753,48	594.668,10
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.359.858,74	883.546,15
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	-1.573.198,57	-1.509.000,31
b) Soziale Abgaben	-224.070,34	-182.400,72
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-110.785,25	-94.276,82
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.247.781,94	-1.198.412,10
6. Erträge aus Beteiligungen	4.292.534,50	3.414.247,06
–davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.252.811,24 (i. Vj. EUR 3.380.402,60)–		
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	96.749,28
–davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 96.749,28)–		
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.585,58	94.830,96
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-3.240.000,00	-4.071.000,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.015.020,28	-3.175.137,35
–davon an verbundene Unternehmen EUR 505.679,26 (i. Vj. EUR 216.971,20)–		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.196.124,08	-5.146.185,75
12. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-266,76	52.092,48
13. Jahresfehlbetrag	-2.196.390,84	-5.094.093,27
14. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	2.196.390,84	5.094.093,27
15. Bilanzgewinn	0,00	0,00



## I. Allgemeine Angaben und Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

---

Die POLIS Immobilien AG, Berlin, („POLIS“) ist nach den Kriterien des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB eine große Kapitalgesellschaft, die verpflichtet ist, einen Jahresabschluss und einen Lagebericht aufzustellen.

Der Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG wurde gemäß § 315a HGB nach den IFRS aufgestellt. Dieser wird unter [www.polis.de](http://www.polis.de) veröffentlicht bzw. ist unter der Geschäftsadresse 10789 Berlin, Rankestraße 5/6, zu beziehen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind die Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes beachtet worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Auf die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bilanziert.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit ihrem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind ebenfalls zu Nennwerten bilanziert.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Vorauszahlungen für künftige Zeiträume.

Latente Steuern werden für sich in folgenden Geschäftsjahren voraussichtlich abbauende Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten unter Anwendung eines Steuersatzes von 15,8% ermittelt. Zusätzlich werden auch steuerliche Verlustvträge berücksichtigt, wenn mit deren Nutzung in den folgenden 5 Jahren gerechnet werden kann. Eine sich daraus ergebende Steuerbelastung wird in der Bilanz als passive Latenz angesetzt. Im Falle einer sich insgesamt ergebenden Steuerentlastung (Aktiv-Überhang) wird vom Wahlrecht gem. § 274 HGB Gebrauch gemacht und auf die Aktivierung verzichtet.

Der Wertansatz der Rückstellungen beinhaltet alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten auch Rückstellungen für drohende Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten, die mit den negativen Marktwerten der Finanzinstrumente am 31. Dezember 2010 bewertet wurden.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die erstmalige Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten Vorschriften hatte keine Auswirkungen auf die Wertansätze der Vermögensgegenstände und Schulden. Dementsprechend ist auch die Vergleichbarkeit des Jahresabschlusses mit dem Vorjahr nicht beeinträchtigt.

## II. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Jahr 2010 wird in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel gemäß § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Unter den Finanzanlagen werden folgende Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen:

a) Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Nennkapital	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis
	TEUR	%	31.12.2010 TEUR	2010 TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	199	28
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	3.903	222
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	4.284	-377
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	4.759	142
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	665	100	665	530
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	26	100	4.979	321
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	21.464	454
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	9.324	343
POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	4.072	197
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.295	-10
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.551	160
POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.600	294
POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.450	115
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	9.527	-331
POLIS Objekt Ebertplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.000	286
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.949	-1.027
POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.995	-2.814
POLIS Objekt Gustav-Heinemann-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	4.804	75
POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.320	-87
POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.690	297
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.200	360
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.300	473
POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.801	230
POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.187	106
POLIS Objekt Neumarkt GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.600	141
POLIS Objekt Weyerstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.788	428
POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.605	-81
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	15.900	415
POLIS Objekt HH Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.350	23
POLIS GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS Objekt Könnertitzstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	82	-17
POLIS Objekt Palaisplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	82	-17
POLIS GmbH & Co. Sechsenddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0

Aufgrund dauernder Wertminderung wurden in 2010 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 3.240 auf den Buchwert der Anteile an

- der Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG sowie
- der POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG vorgenommen.

Im Rahmen der Beteiligungsbewertung haben sich wegen des Wegfalls der Gründe für die in den Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2010 Zuschreibungen auf die Anteile an

- der Haus Steinstraße GmbH & Co. KG,
- der Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH,
- der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH,
- der POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG sowie
- der POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG

von insgesamt TEUR 3.309 ergeben. Die Zuschreibungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Als Beteiligungen ausgewiesen werden 5,1% der Anteile an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin.

## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind die der POLIS Immobilien AG zustehenden Beteiligungserträge aus den Tochterunternehmen sowie Finanzforderungen aus der vorübergehenden Zwischenfinanzierung von Immobilienerwerben und Bauprojekten der Tochterunternehmen enthalten. Die Zwischenfinanzierungen werden den Tochterunternehmen zinsfrei zur Verfügung gestellt. Sie werden durch die Gewinnansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis abgegolten.

## 3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen eine Zins-Cap-Prämie zur Begrenzung steigender Kapitalmarktzinsen in Höhe von TEUR 23 sowie im Voraus bezahlte Aufwendungen der Folgejahre aktiviert. Die Auflösung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt entsprechend der Laufzeit der zugrunde liegenden Geschäfte.

## 4. Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich im Jahr 2010 wie folgt entwickelt:

TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Jahresfehlbetrag	Gesamt
<b>Stand per 31.12.2009</b>	<b>110.510</b>	<b>23.790</b>	<b>0</b>	<b>134.300</b>
Jahresfehlbetrag	0	0	-2.196	<b>-2.196</b>
Entnahme aus Kapitalrücklage	0	-2.196	2.196	<b>0</b>
<b>Stand per 31.12.2010</b>	<b>110.510</b>	<b>21.594</b>	<b>0</b>	<b>132.104</b>

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, zum Ausgleich des zum 31. Dezember 2010 ausgewiesenen Jahresfehlbetrags TEUR 2.196 aus der Kapitalrücklage zu entnehmen.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 11.051.000 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 10,00.

In der Hauptversammlung am 4. Juli 2008 ist das Grundkapital um bis zu € 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.

## 5. Sonstige Rückstellungen

Der unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesene Betrag betrifft eine Rückstellung für drohende Verluste aus Zins-Swaps und -Floors (TEUR 4.550), Rückstellungen für Personalkosten und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 264), ausstehende Rechnungen (TEUR 159) sowie die Kosten für die Jahres- und Konzernabschlussprüfung und die Bewertung des Immobilienbestands des Konzerns (TEUR 150).

## 6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

Verbindlichkeitspiegel	Restlaufzeiten			
	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.503	6.897	4.606	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	28	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.828	33.828	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	121	121	0	0
<b>Summe</b>	<b>45.480</b>	<b>40.874</b>	<b>4.606</b>	<b>0</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte auf Grundstücke verbundener Unternehmen gesichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen ausschließlich kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus dem Cash-Management, die nach den Gesellschaftsverträgen der Tochter-Kommanditgesellschaften unverzinslich sind.

**7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet eine Prämie für einen Floor, der zusammen mit einem Swap zur Zinssicherung erworben wurde.

**8. Latente Steuern**

Sowohl zum 1. Januar 2010 als auch zum 31. Dezember 2010 bestehen aktive latente Steuern, die auf temporären Differenzen bei Beteiligungen an Personengesellschaften und bei Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften sowie auf körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen beruhen. In Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 HGB wurden diese aktiven latenten Steuern in der Bilanz nicht angesetzt.

**III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

---

**1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen ausschließlich Erlöse für das Property-Management der Immobilien der Objektgesellschaften.

**2. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 3.309. Periodenfremde Erträge sind in Höhe von TEUR 39 enthalten.

**3. Personalaufwand**

Im Jahresdurchschnitt 2010 waren neben den beiden Vorständen 22 Arbeitnehmer im Büro und zwei Hausmeister für unsere Gebäude vor Ort beschäftigt.

**4. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die laufenden Börsenkosten, Beratungs-, Marketing-, Prüfungs- und Reisekosten sowie Kosten für Geschäfts- und Quartalsberichte enthalten.

**5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Aufwendungen aus der Erhöhung der Drohverlustrückstellung betreffend die derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 839 sowie Zinsen aus laufenden Krediten von TEUR 3.176.

#### IV. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Zur Absicherung des Zinsrisikos von variablen Krediten wurden in den Vorjahren und im Geschäftsjahr die in der folgenden Tabelle dargestellten Swap-, Cap-, und Floorgeschäfte abgeschlossen. Risiken aus den derivativen Finanzinstrumenten (negativer Marktwert per 31. Dezember 2010) sind in dem Bilanzposten „sonstige Rückstellungen“ in Höhe von TEUR 4.550 erfasst.

Zinsicherungs- instrument	Volumen TEUR	Beginn *	Laufzeit	Zinssatz	Marktbewertung
					31.12.2010
Swap	10.000		31.12.2010	3,82%	0
Swap	5.000		30.12.2011	4,00%	-145
Swap	2.675		31.12.2011	3,12%	-54
Swap	10.000		31.12.2012	4,33%	-591
Swap	5.000		31.12.2012	3,93%	-255
Swap	5.000		31.12.2012	4,15%	-277
Swap	10.000		31.03.2015	2,41%	-137
Swap	10.000		30.06.2015	4,80%	-1.158
Forward Swap *	10.000	02.01.2013	30.12.2015	2,81%	34
Forward Swap *	5.000	03.01.2011	30.12.2015	2,23%	13
Swap	8.100		31.12.2015	3,04%	-296
Swap	10.000		31.12.2015	3,48%	-579
Swap	3.150		31.12.2015	2,40%	-18
Forward Swap *	5.000	03.11.2011	30.09.2016	3,47%	-188
Swap	10.000		30.12.2016	3,58%	-612
					0
Cap	5.000		28.06.2013	6,00%	4
Floor	-5.000		29.06.2013	3,37%	-240
					<b>-4.499</b>

#### V. Angaben zu den Gesellschaftsorganen

Während des Geschäftsjahres 2010 gehörten dem Vorstand an:

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

Die Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2010 einschließlich der Sachbezüge betragen TEUR 418.

Bezüglich der Einzelbezüge des Vorstands verweisen wir auf die Darstellungen im Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts. Dieser fasst die Grundsätze der Vergütung des Vorstands der POLIS Immobilien AG zusammen und erläutert Höhe und Struktur der Vorstandseinkommen.

Mit Ablauf des 31. Januar 2011 ist Dr. Matthias von Bodecker aus dem Vorstand der POLIS Immobilien AG ausgeschieden. Zum neuen Finanzvorstand wurde Rüdiger Freiherr von Maltzahn berufen.

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

- Carl-Matthias von der Recke, Consultant, wohnhaft in Frankfurt/Main (Aufsichtsratsvorsitzender)\*
- Klaus R. Müller, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, wohnhaft in Germersheim, (stellvertretender Vorsitzender)\*, \*\*
- Arnoldus Brouns, Director International Markets der Bouwfonds Asset Management, Hoevelaken/Niederlande, wohnhaft in Maastricht/Niederlande\*
- 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\*\*
- Wolfgang Herr, Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG, wohnhaft in Baden Baden

\* Mitglieder des Personalausschusses des Aufsichtsrats

\*\* Mitglieder des Investitionsausschusses des Aufsichtsrats

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 Aufwendungen aus Aufsichtsratsvergütungen für das Geschäftsjahr 2010 betragen TEUR 83. Bezüglich der Einzelbezüge des Aufsichtsrats verweisen wir auf den Lagebericht 2010.

## **VI. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

---

Zum Bilanzstichtag bestehen gesamtschuldnerische Mithaftungen für Bankdarlehen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 16.954. Aufgrund der guten Kapitalausstattung der Tochtergesellschaften ist eine Inanspruchnahme nicht zu erwarten.

Aus dem Dauernutzungsrecht an einer Etage im Objekt Berlin, Rankestraße 5/6 besteht eine zeitlich unbegrenzte Zahlungsverpflichtung von TEUR 192 p.a. gegenüber einer Tochtergesellschaft.

## **VII. Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

---

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, den zum 31. Dezember 2010 ausgewiesenen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 2.196 mit der Kapitalrücklage zu verrechnen.

---

## VIII. Sonstiges

### Corporate Governance

Im März 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben. POLIS entspricht 2010 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist auf der Internetseite der POLIS unter [www.polis.de](http://www.polis.de) veröffentlicht.

### Stimmrechtsanzeigen

Die folgende Mitteilung gemäß § 26 Abs. 1 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) betreffend das Bestehen von Beteiligungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG wurde veröffentlicht:

Die Kirchliche Zusatzversorgungskasse Darmstadt, Anstalt des öffentlichen Rechts, Darmstadt, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der POLIS Immobilien AG, Rankestraße 5/6, 10789 Berlin, Deutschland, eingetragen beim Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Handelsregisternummer HRB 67179 B, am 27. Mai 2010 die Meldeschwelle von 5% überschritten hat und nun 5,12% (566.000 Stimmrechte) beträgt.

### Einbeziehung in Konzernabschlüsse

Der Jahresabschluss der POLIS wird in den Konzernabschluss der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt wird.

### Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers KPMG in den Geschäftsjahren 2010 und 2009 angefallenen Honorare betragen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Prüfungshonorare	124	139
Summe	124	139

Berlin, 3. März 2011

POLIS Immobilien AG  
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Rüdiger Freiherr von Maltzahn

# POLIS Immobilien AG, Berlin

## Anlagenspiegel für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	01.01.2010	Zugänge	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Software	137.429,84	168.566,48	305.996,32
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücksgleiche Rechte	2.184.231,00	0,00	2.184.231,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	281.301,99	21.388,48	302.690,47
	<u>2.465.532,99</u>	<u>21.388,48</u>	<u>2.486.921,47</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	170.529.342,51	9.100.000,00	179.629.342,51
2. Beteiligungen	242.586,28	0,00	242.586,28
	<u>170.771.928,79</u>	<u>9.100.000,00</u>	<u>179.871.928,79</u>
	<u><u>173.374.891,62</u></u>	<u><u>9.289.954,96</u></u>	<u><u>182.664.846,58</u></u>

01.01.2010	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2010	Buchwert	
	Zugänge	Zuschreibungen		31.12.2010	31.12.2009
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
42.825,39	46.596,70	0,00	89.422,09	216.574,23	94.604,45
31.521,69	23.660,68	0,00	55.182,37	2.129.048,63	2.152.709,31
103.906,59	40.527,87	0,00	144.434,46	158.256,01	177.395,40
135.428,28	64.188,55	0,00	199.616,83	2.287.304,64	2.330.104,71
26.378.440,92	3.240.000,00	-3.309.000,00	26.309.440,92	153.319.901,59	144.150.901,59
0,00	0,00	0,00	0,00	242.586,28	242.586,28
26.378.440,92	3.240.000,00	-3.309.000,00	26.309.440,92	153.562.487,87	144.393.487,87
26.556.694,59	3.350.785,25	-3.309.000,00	26.598.479,84	156.066.366,74	146.818.197,03



## Geschäft und Rahmenbedingungen

### **Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit**

#### *Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG*

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

#### *Konzernstruktur und Leitung*

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

### **Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen**

#### Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes

- Anstieg des Bruttoinlandproduktes 2010 um 3,6 %
- Positive Entwicklung am Arbeitsmarkt mit guten Perspektiven
- Inflationsrate stieg im Verlauf des Jahres moderat auf 1,1 %

- Zinsen stiegen im kurzfristigen Bereich von 0,7 % auf 1,0 % und fallen von 2,8 % auf 2,5 % im 5-Jahres-Bereich

	BIP Wachstum in %	Inflation in %	3-Monats EURIBOR in %	5 Jahre (Sw ap- Satz) in %	10 Jahre (Sw ap-Satz) in %
2010	3,60	1,10	1,01	2,47	3,29
2009	-5,00	0,40	0,70	2,79	3,59
2008	1,30	2,60	2,93	3,28	3,80
2007	2,50	2,30	4,68	4,55	4,71
2006	2,90	1,60	3,73	4,12	4,19
2005	0,80	1,50	2,49	3,20	3,44
2004	1,10	1,70	2,16	3,15	3,74

Nach der tiefen Rezession in 2009 hat sich die Weltwirtschaft in 2010 unerwartet schnell erholt. Grund hierfür waren die expansiven geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen einiger Länder sowie der anziehende Welthandel. Die im Frühjahr 2010 einsetzende konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft entwickelte sich im Verlauf des Jahres sehr dynamisch. Der durch das Wiedererstarken des Außenhandels ausgelöste Aufschwung strahlte auch auf die Binnenwirtschaft aus. Zunehmend wurde die deutsche Konjunktur durch die Binnennachfrage gestützt. Zum Jahresende 2010 verlor die Expansion etwas an Schwung.

#### *Branchenspezifische Rahmenbedingungen*

Die Büromärkte haben sich durch die günstigen ökonomischen Rahmenbedingungen im Laufe des Jahres deutlich erholt. Die Nachfrage nach Büroflächen entwickelte sich im Verlauf des Jahres 2010 sehr dynamisch. Hält diese Entwicklung an, wird sich die Situation am Vermietungs- und Investmentmarkt weiter verbessern. Das geringe Angebot und die hohe Nachfrage nach Core-Objekten werden die Investmenttätigkeit zunehmend in Richtung Value Added und Chancen orientiert lenken, verbunden mit dem weiterhin bestehenden Refinanzierungsrisiko.

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

Transaktionsvolumen stark gestiegen

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist nach Maklerberichten von rd. 10 Mrd. EUR auf rd. 19 Mrd. EUR in 2010 gestiegen. Im Vergleich dazu wurden im Jahr 2008 für rd. 20 Mrd. EUR Gewerbeimmobilien gehandelt. Besonders großvolumige Investments haben wieder zugenommen. Erwartungsgemäß haben institutionelle Investoren wie Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen ihren Immobilienanteil erhöht.

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

*Flächenumsatz stabilisiert*

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2010 hat sich deutlich positiv auf den Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland ausgewirkt. Die Flächenumsätze in den sieben größten Immobilienstandorten stiegen um 22 % von 2,3 Mio m<sup>2</sup> auf 2,8 Mio m<sup>2</sup>. Dabei war der Anstieg mit rd. 11 % in München am geringsten und in Düsseldorf mit 58 % am höchsten.

### Stabile Entwicklung der Mieten bei standortspezifischen Unterschieden

Der Anstieg der Flächenumsätze hat sich bereits in Düsseldorf, Berlin, Frankfurt und Köln auf die Spitzenmieten ausgewirkt. In Frankfurt stieg die Spitzenmiete um 10 % und an den restlichen Standorten um 1 % bis 4 %. In München ist die Spitzenmiete konstant geblieben. Zurückgegangen sind die Spitzenmieten in Hamburg und Stuttgart um 2 % bis 3 %. Insgesamt zeigte sich damit eine stabile Entwicklung der Mietpreise auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt. Grundsätzlich verstärkt sich aus unserer Sicht der Trend zu einer starken Differenzierung zwischen modernen Flächen in guten Lagen und älteren Bestandsflächen, die kaum nachgefragt werden.

### Leichter Anstieg des Büroflächenleerstandes

Im Jahr 2010 ist die Leerstandsquote mit Ausnahme von Berlin und Köln an allen Standorten leicht gestiegen. Dies dürfte auf die Erhöhung des Flächenbestandes durch Neubautätigkeit in den sieben Bürostandorten zurückgeführt werden. Im Durchschnitt der sieben großen Standorte betrug sie 9,8 % nach 9,2 % im Vorjahr. Insgesamt standen an diesen Standorten rd. 8,1 Mio m<sup>2</sup> leer (Quelle: gif e.V. Büromarkterhebung 2010).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Daten der vergangenen drei Jahre:

Standorte	in Tausend m <sup>2</sup>			in %		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Berlin	1450   465	1500   426	1500   465	8,1	8,4	8,3
Hamburg	880   495	1060   360	1260   480	6,9	8,2	9,6
Düsseldorf	626   356	760   185	829   337	8,8	10,4	11,1
Frankfurt	1580   510	1690   350	1752   364	13,6	14,3	14,7
Stuttgart	460   180	453   138	480   194	6,2	6,1	6,5
München	950   474	1020   309	1178   371	7,2	7,7	8,5
Köln	600   300	665   230	625   218	8,3	9,0	8,4

Quelle: gif-Jahresendabgleich - Büromärkte Deutschland 2010

## 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 Gesamtrendite erwirtschaftet werden, die sich in eine Dividendenrendite und einen Anstieg des Nettovermögenswertes (Net Asset Value – NAV) aufteilen soll.

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

## Strategie des Unternehmens

Seit ihrer Gründung hat sich die POLIS AG an den Anforderungen des Kapitalmarktes orientiert. Die langfristige Schaffung von Werten mit hoher Transparenz wurde immer als Leitmotiv der Unternehmensführung verstanden. POLIS ist mehrfach als transparente Immobilien-AG ausgezeichnet worden, zuletzt in dem Transparenz-Index der DVFA für deutsche Immobilienaktiengesellschaften. Dies bestätigt unser Selbstverständnis, detailliert über unser Immobilienportfolio zu informieren. Wesentliche Einzelangaben zu jedem Gebäude und dessen Bewertung werden im Internet ([www.polis.de](http://www.polis.de)) und in der Portfolioübersicht im Geschäftsbericht veröffentlicht.

Unsere fokussierte Strategie haben wir von Beginn an eingehalten:

- *Fokussierung*: Wir konzentrieren uns auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den 20 bedeutendsten deutschen Bürostandorten. Dabei richten wir uns u. a. nach dem »Städte-Ranking« des Research-Unternehmens BulwienGesa AG.
- *»Core« bis »Value Added«*: Wir kaufen sowohl gut vermietete Objekte mit moderner Ausstattung und allenfalls geringfügigem Optimierungspotenzial, die einen gesicherten Cashflow erwirtschaften (»Core«), als auch Immobilien mit Leerstand oder Modernisierungsbedarf, die ein konkretes Wertsteigerungspotenzial aufweisen (»Value Added«). Der Anteil der »Core«-Objekte als Basis für einen laufenden und stabilen Cashflow soll dabei rd. 75 % betragen.
- *Ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil*: Durch eine laufende Evaluierung und Steuerung der Portfoliozusammensetzung zwischen »Core« und »Value Added« und einer Limitierung des Fremdkapitalanteils auf nicht mehr als 60 % der Marktwerte soll die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles sichergestellt werden.
- *Sicherung der Mieterträge durch eine »Multi-Tenant-Strategie«*: Unser Geschäftsmodell ist in erster Linie auf Büroimmobilien mit mehreren Mietern ausgerichtet. Dadurch wird das Risiko von Mietausfällen und des Auslaufens einzelner Mietverträge sowie die Abhängigkeit von der Entwicklung bestimmter Branchen erheblich verringert.
- *Fungible Objektgrößen*: Wir investieren in Immobilien mit Marktwerten von etwa 5 bis 25 Mio EUR.
- *Moderates »Buy-and-Sell-Konzept«*: Erzielte Wertschöpfung soll durch einzelne Verkäufe realisiert werden.
- *Aktives Asset-Management und Mieterorientierung*: Konsequentes Verfolgen von Werterhöhungsstrategien und Ausrichtung aller Prozesse an den Wünschen der Mieter gehören zu den Grundprinzipien unserer Tätigkeit.
- *Kapitalmarktorientierung*: Transparente Darstellung unseres Geschäftsmodells und der Immobiliendaten und die Orientierung an den EPRA-Standards sind für uns selbstverständlich und die Basis guter Investor Relations.
- *Nachhaltigkeit*: Das Ziel, Umwelt schonend, Ressourcen sparend und wirtschaftlich Räume zu schaffen, die die Gesundheit und die Leistungsfähigkeit unserer Mieter und ihrer Mitarbeiter sichern, ist für uns Verpflichtung. Wir versuchen, ökologische Optimierungen bei allen (Bau-)Maßnahmen und (Beschaffungs-)Prozessen zu erreichen.

- *Mittelfristiger Ausbau des Immobilienportfolios:* Wir planen, unseren Bestand an Büroimmobilien unter Beibehaltung der bisherigen Fokussierungen und hohen Qualitätsanforderungen weiter auszubauen. Dadurch lassen sich Skaleneffekte erzielen, die zu einer Steigerung der Profitabilität beitragen.
- *Erreichen des Status als REIT-AG:* POLIS erfüllt fast alle Anforderungen des deutschen REIT-Gesetzes und könnte zeitnah den REIT-Status annehmen. Allerdings enthält das REIT-Gesetz gravierende Risiken und Nachteile für REITs und ihre Aktionäre, insbesondere wegen der fehlenden Absicherung des REIT-Status bei Maßnahmen Dritter und bei der Gewerbesteuer. Vorstand und Aufsichtsrat werden über die Annahme des REIT-Status im Interesse des Unternehmens und seiner Aktionäre entscheiden, sobald die Defizite des REIT-Gesetzes beseitigt sind.

#### Qualifizierte Mitarbeiter

Unsere Unternehmensziele können wir nur mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitern erreichen. Flache Hierarchien und offene Kommunikation schaffen die Voraussetzungen für Eigeninitiative, Vertrauen und Leistung. Wir beschäftigen 24 Mitarbeiter mit abgeschlossenem Hochschulstudium oder mit einer anderen qualifizierten Berufsausbildung. Ein hoher Anteil der Mitarbeiter hat variable Vergütungsbestandteile, deren Höhe am Unternehmenserfolg und dem persönlichen Beitrag hierzu gemessen wird. Drei Auszubildende werden zu Immobilienkauffrauen ausgebildet.

#### **Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren**

##### *Entwicklung des Marktes für Gewerbeimmobilien in Deutschland*

Die Tochtergesellschaften der POLIS Immobilien AG erzielen Erträge aus Mieteinnahmen und aus Verkäufen von Immobilien. Daneben haben die Ergebnisse der Neubewertung des Immobilienbestands 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 Wirtschaftswachstum, dem Zinsniveau, der Erwartung der Unternehmen über ihre künftige Entwicklung, dem Angebot von und der Nachfrage nach Büroimmobilien sowie der Attraktivität des Standortes Deutschland und den gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Das Ergebnis von POLIS ist ferner abhängig von der Marktentwicklung an den Standorten unserer Immobilien, die individuellen, regionalen Faktoren ausgesetzt sind, wie beispielsweise der demographischen Entwicklung, der regionalen Wirtschaftsentwicklung, der Entwicklung des Dienstleistungssektors, dem Angebot an Büroflächen oder dem Zu- oder Wegzug von Unternehmen.

##### *Entwicklung der Mieteinnahmen*

Durch das allgemeine Mietpreisniveau von Büroimmobilien in Deutschland oder aus objekt- oder lagespezifischen Gründen können bei Anschlussvermietungen veränderte Preise pro m<sup>2</sup> erzielt werden. Generell gilt, dass eine ansteigende Leerstandsquote in einem Markt zu reduzierten Mieterlösen führt und umgekehrt. Da viele Mietverträge eine Klausel zur Anpassung der Miete an die Inflationsentwicklung vorsehen, hat auch die Inflationsrate Einfluss auf die Mieterlöse.

### *Finanzierungsaufwand und Zinsniveau*

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

## **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 ist stark fragmentiert. Nur ein geringer Anteil der Büroflächen in Deutschland befindet sich im Eigentum börsennotierter Immobiliengesellschaften oder Fondsgesellschaften, ein im internationalen Vergleich verhältnismäßig hoher Anteil weiterhin im Besitz von Unternehmen oder privaten Investoren. Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien bleibt groß und für spezialisierte Immobiliengesellschaften weiter ausbaufähig.

### *POLIS-Positionierung*

In diesem Marktumfeld verstehen wir uns als Spezialist für die Modernisierung und das aktive Management von Büroimmobilien in einem sehr auf ihre Lage, Objektgröße und Flächenqualität fokussierten Segment. Unsere Immobilien befinden sich oft in sehr guten Bürolagen, bewegen sich häufig zwischen den für Privatinvestoren und institutionellen Investoren interessanten Größenordnungen und bieten eine hohe Flächenqualität zu einem moderaten Mietpreis. Mit diesem Konzept hat POLIS ein Alleinstellungsmerkmal unter den börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen.

## **Entwicklung des Immobiliengeschäfts**

### *Portfoliooptimierung*

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir unser in den Tochtergesellschaften gehaltenes Portfolio plangemäß durch einzelne Veräußerungen optimiert. Im Rahmen dieser Optimierung haben wir vier Objekte verkauft. Das Büro- und Geschäftshaus Friedrichsring 46 in Mannheim wurde im 2. Quartal veräußert, die Büro- und Geschäftshäuser Königsplatz 57 in Kassel und Viehofer Straße 31 in Essen im 3. Quartal sowie das Büro- und Geschäftshaus Steinstraße 11 in Düsseldorf im 4. Quartal. Mit dem Verkauf der Objekte in Mannheim, Kassel und Essen konnten wir uns aus Standorten zurückziehen, die nicht zu den Kernstandorten der POLIS gehören.

### *Modernisierungen*

- Köln, Konrad-Adenauer-Ufer: Zur Hälfte vermietet, Mietflächen übergeben

Nach Fertigstellung der Modernisierung konnten drei Etagen an die IMCD Deutschland vermietet sowie zwei weitere Mietverträge abgeschlossen werden, so dass das Konrad-Adenauer-Ufer zu 50 % vermietet ist. Die Mietflächen wur-

den an ihre Nutzer übergeben. Die Vermietungserfolge zeigen die gute Wettbewerbsposition des nachhaltig sanierten Gebäudes mit effizienten Flächengrundrissen und hochwertigem Ausstattungsstandard. Das Gebäude hat ein Vorzertifikat der DGNB für nachhaltiges Bauen in Silber erhalten.

- Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: Großvermietung gelungen, Grundausbau fertig gestellt

Die Objekte im Quartier Büchsenstraße wurden im vergangenen Jahr erheblich aufgewertet. Die Büroflächen der Revitalisierungsobjekte Büchsenstraße 26 und 28 sind bis zum Grundausbau fertig gestellt.

Auch bei diesem Objekt legen wir auf Nachhaltigkeit besonderen Wert. Das Gebäude Büchsenstraße 26 hat ebenfalls das Vorzertifikat der DGNB für nachhaltiges Bauen in Silber erhalten. Das Quartier liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, was zu einer deutlichen Aufwertung des Umfeldes beitragen wird. Insbesondere wird die für 2011 geplante Verlängerung der Fußgängerzone entlang unserer Gebäude den Standort beleben.

Für das Staffelgeschoss der Büchsenstraße 26 konnte bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Bürofläche soll nach der Fertigstellung des Mieterausbaus im Juni 2011 übergeben werden. In den Erdgeschossflächen konnten das geplante Gastronomiekonzept in Kombination mit dem Renitenztheater erfolgreich umgesetzt und alle Mietflächen rechtzeitig zur Eröffnung des Theaters am 2. Oktober 2010 an die Mieter übergeben werden. Wesentliche Vermietungsaufgaben stehen noch in den Büroetagen der Büchsenstraße 26 und 28 an. Wir führen derzeit Gespräche mit einer Reihe von Mietinteressenten.

Mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Stuttgart haben wir einen bonitätsstarken Mieter für eine Büromietfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> gewonnen. Der überwiegende Teil der Mietflächen wurde bereits an den Mieter übergeben. Nach vollständiger Übergabe sind die Gebäude Heustraße 1, Kienestraße 33 und Hospitalstraße 8 wieder voll vermietet.

- Düsseldorf, Kasernenstraße: Neupositionierung des Gebäudes erfolgreich abgeschlossen

Die umfassende Sanierung des Gebäudes Kasernenstraße 1 ist weitgehend abgeschlossen worden. Mit der Sanierung konnten die Chancen genutzt werden, welche die spürbare Verbesserung des Standortes an zwei Fußgängerzonen am Eingang der Düsseldorfer Altstadt eröffnet hat. Aus diesem Grund wurde der Einzelhandelsbereich vom Erdgeschoss in das 1. OG ausgeweitet. Alle Ladenflächen sind vermietet. Dabei konnten bekannte traditionelle Düsseldorfer Einzelhändler im Haus gehalten und attraktive neue Mieter gewonnen werden. Die Fassade und die Fenster wurden komplett erneuert. Mit der eleganten Natursteinfassade und dem neuen Einzelhandelssockel ist das Gebäude hochwertig neu positioniert und bildet einen Anziehungspunkt in der Kasernenstraße.

- Hamburg, Domstraße: Modernisierungsplanung abgeschlossen

Das ursprünglich verfolgte Konzept, die freien Flächen in der Domstraße 10 mit moderatem Aufwand zu vermieten, hat sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Als wirtschaftlichste Alternative stellt sich derzeit die durchgreifende Modernisierung des Objekts dar. Die Modernisierungsplanung ist fertig gestellt und behördlich genehmigt. Der Bereich zwischen Rathausmarkt und dem Zugang zur Speicherstadt und Hafencity hat sich sehr positiv entwickelt. Damit haben sich die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Durchführung dieses Modernisierungsprojektes deutlich verbessert. Der Zeitpunkt der Modernisierung bzw. das Verfolgen möglicher Handlungsalternativen werden derzeit vom Vorstand und vom Investitionsausschuss des Aufsichtsrats geprüft.

Aufgrund der geänderten Markteinschätzung und unter Zugrundelegung des Konzepts einer durchgreifenden Modernisierung ergibt sich zum 31. Dezember 2010 eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Beteiligung an der Objektgesellschaft von TEUR 2.334.

*Vermietungsleistung im Jahr 2010 gegenüber 2009 mehr als verdoppelt, Vermietungsgrad deutlich erhöht*

Durch die verbesserte konjunkturelle Situation und den Fortschritt bei den Modernisierungsprojekten ist es uns gelungen, die Vermietungsleistung im Portfolio gegenüber dem Vorjahr von 10.080 m<sup>2</sup> auf 21.200 m<sup>2</sup> zu verdoppeln. Der Vermietungsstand zum 31. Dezember 2010 hat sich bereits von 69 % auf 73 % erhöht und wird bei sonst unveränderten Mietverhältnissen nach der Übergabe aller in 2010 neu vermieteten Flächen auf 79 % steigen. Da jetzt alle Mietflächen in den Modernisierungsobjekten mit Ausnahme der Domstraße in Hamburg, im Grundausbau fertig gestellt sind und damit zur sofortigen Vermietung zur Verfügung stehen, rechnen wir mit zügigen Fortschritten bei der Vermietung der Leerstandsflächen. Bei den Immobilien, die seit dem 1. Januar 2009 durchgehend im Bestand sind (»Like-for-Like«), und ohne Berücksichtigung der Revitalisierungsobjekte ist der Vermietungsgrad von 68 % zum 31. Dezember 2009 auf 76 % zum 31. Dezember 2010 gestiegen.

Bis zum 31. Dezember 2010 ist es uns gelungen, in den Tochtergesellschaften rd. 24.650 m<sup>2</sup> mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvertragsvolumen von rd. 23.400 TEUR, mit einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 6,6 Jahren und mit einer effektiven Miete von 12,14 EUR pro m<sup>2</sup> neu zu vermieten oder bestehende Mietverträge zu verlängern. Der größte Vermietungsabschluss des Jahres gelang im Quartier Büchsenstraße in Stuttgart, für das mit dem Liegenschaftsamt Stuttgart ein Mietvertrag über rd. 4.000 m<sup>2</sup> Bürofläche abgeschlossen wurde. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 2,9 Jahre. Die durchschnittliche Miete im Portfolio beträgt derzeit rd. 11,80 EUR pro m<sup>2</sup> über alle Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnungen, Archiv).

	Mietfläche zum 31.12.2009 m <sup>2</sup>	Mietfläche zum 31.12.2010 m <sup>2</sup>	Vermietungs- grad per 31.12.2009 %	Vermietungs- grad per 31.12.2010 %
Berlin*	16.000	16.300	86%	91%
Dortmund	2.900	2.900	59%	99%
Düsseldorf**	19.300	20.200	73%	81%
Duisburg	1.600	1.700	65%	80%
Frankfurt am Main	3.500	3.500	100%	100%
Hamburg	16.900	16.900	55%	44%
Hannover	6.200	6.200	94%	100%
Kassel	2.200	Verkauf	96%	Verkauf
Köln	32.100	33.300	65%	77%
Mainz	4.700	5.500	91%	95%
Mannheim	1.600	Verkauf	96%	Verkauf
München	3.200	3.400	84%	84%
Stuttgart	23.200	24.200	46%	46%
	<b>133.400</b>	<b>134.100</b>	<b>69%</b>	<b>73%</b>

\* inkl. selbst genutzter Büroetage

\*\* exkl. Steinstraße 11, Verkauf Dezember 2010 (like-for-like)

## Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den A-Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen unserer Tochtergesellschaften seit 2007 wie folgt:

TEUR	2007	2008	2009	2010
Luisenstraße 46	560	588	594	639
Potsdamer Straße 58	778	856	802	764
Rankestraße 5/6		437	729	803
<b>Berlin</b>	<b>1.338</b>	<b>1.881</b>	<b>2.125</b>	<b>2.206</b>
Berliner Allee 42	28	237	286	304
Berliner Allee 44	549	553	138	113
Berliner Allee 48	284	308	255	319
Immermannstraße 11	16	170	207	214
Kasernenstr. 1	699	776	696	521
Steinstr. 27	532	523	526	573
<b>Düsseldorf</b>	<b>2.108</b>	<b>2.567</b>	<b>2.108</b>	<b>2.044</b>
Gutleutsstr. 26	972	750	750	762
<b>Frankfurt a. M.</b>	<b>972</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>762</b>
Domstr. 10/Schauenburger Str. 15 + 21	227	305	140	24
Ludwig-Erhard-Str. 14	443	562	770	775
Bugenhagenstraße 5		195	224	229
Steinstraße 12-14		47	366	186
<b>Hamburg</b>	<b>670</b>	<b>1.109</b>	<b>1.500</b>	<b>1.214</b>
Ebertplatz 1	246	487	482	458
Gustav-Heinemann-Ufer 54	145	620	444	676
Hansaring 20	38	227	305	312
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	0	0	0	46
Neumarkt 49		488	481	459
Weyerstraße 79-83		478	872	917
<b>Köln</b>	<b>429</b>	<b>2.300</b>	<b>2.583</b>	<b>2.868</b>
Lessingstraße 14	10	459	461	495
<b>München</b>	<b>10</b>	<b>459</b>	<b>461</b>	<b>495</b>
Böblinger Str. 8	36	241	245	242
Tübinger Str. 31 + 33	555	555	561	568
Quartier Büchsenstraße	951	1.899	1.290	533
<b>Stuttgart</b>	<b>1.542</b>	<b>2.695</b>	<b>2.095</b>	<b>1.343</b>
<b>Summe "A-Städte"</b>	<b>7.069</b>	<b>11.761</b>	<b>11.621</b>	<b>10.933</b>
Sonstige Objekte	870	1.860	1.810	1.540
2007-2010 veräußerte Objekte	1.849	1.372	472	580
<b>Summe</b>	<b>9.788</b>	<b>14.993</b>	<b>13.904</b>	<b>13.053</b>

In Berlin sind alle Büro- und Ladenflächen erfolgreich vermietet worden.

In Düsseldorf sind in der Berliner Allee 44 bauliche Maßnahmen zur Unterstützung der Vermarktungsfähigkeit ergriffen worden. Mittlerweile konnte eine weitere Etage vermietet werden, mit dem Abschluss eines weiteren Mietvertrages rechnen wir im 1. Quartal 2011. In der Steinstraße 27 wurde das Treppenhaus modernisiert und der Eingangsbereich optimiert, so dass sich das Gebäude deutlich besser präsentiert.

Im Gustav-Heinemann-Ufer in Köln sind weitere Vermietungserfolge durch Expansion von Bestandsmietern erzielt worden, die Modernisierung des Staffelgeschosses mit Rheinblick wird im Jahr 2011 umgesetzt. In dem Objekt Neumarkt 49 in Köln wurde eine Einzelfläche vom Erdgeschoss in das Untergeschoss erweitert und damit die hochwertige Mietfläche deutlich vergrößert. Eine modernisierte Büroetage wurde an den Hauptmieter Debeka übergeben. Die Büroetage im Staffelgeschoss wird zur Vermietung angeboten.

Durch eine Flächenerweiterung des Hauptmieters sind alle Büroflächen in der Ludwig-Erhard-Straße in Hamburg vermietet. Nach der Neupositionierung des Kontorhauses Bugenhagenstraße ist eine Etage im modernen Loftstil vermietet worden. In der Steinstraße ist die Vermietung aller Flächen an ein Bürocenter erfolgt.

Das Gebäude Landschaftstraße 8 in Hannover ist vollständig an Ernst & Young vermietet. Der Mietvertrag wurde im vergangenen Jahr um weitere fünf Jahre prolongiert.

Erwerb von drei Anlageobjekten in Dresden und geplante Übernahme eines vierten Objektes:

Mit dem Erwerb von drei Bürogebäuden in Dresden zum 1. Januar 2011 wird die POLIS Immobilien AG an einem neuen Standort aktiv und bekommt mit diesem Portfolio unmittelbar eine bedeutende Rolle in Dresden. Für ein weiteres Objekt wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen, der nach Eintritt einer aufschiebenden Bedingung im Jahr 2011 wirksam werden soll. Die Büroimmobilien befinden sich in bester innenstädtischer Lage am Altmarkt, in der Kramer-gasse, am Palaisplatz und in der Könneritzstraße und verfügen insgesamt über eine Mietfläche von 31.000 m<sup>2</sup>.

### **Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf**

Die Mieterträge im Portfolio sind erneut aufgrund des modernisierungsbedingten Leerstands und des konjunkturbedingt schwachen Vermietungsergebnisses 2009 gesunken. Das gute Vermietungsergebnis 2010 sowie die qualitativen Verbesserungen in den Modernisierungsobjekten und dem sonstigen Portfolio werden aber schon bald zu einem deutlichen Anstieg der Mieterträge führen, sobald alle vermieteten Flächen bezogen und die teilweise vereinbarten mietfreien Zeiten abgelaufen sind. Es kann auch mit weiteren Fortschritten bei der Vermietung gerechnet werden, weil die fertig gestellten Mietflächen in den Modernisierungsobjekten jetzt zur kurzfristigen Vermietung zur Verfügung stehen. Die hohen und zahlreichen Investitionen haben die Qualität des Portfolios weiter gesteigert und wurden bereits in diesem Jahr über die Investitionen hinaus durch ein positives Bewertungsergebnis bestätigt. Die Portfoliooptimierung durch den Verkauf von vier Anlageobjekten und der Erwerb von drei Anlageobjekten in Dresden mit der geplanten Übernahme eines vierten Objektes in 2011 werden ebenfalls zu einer Ergebnisverbesserung beitragen. Damit haben wir uns in 2010 eine gute Ausgangsposition erarbeitet, die sich schon bald in einem Anstieg der wesentlichen Ertragskennziffern niederschlagen wird.

## **Ertragslage**

### *Negatives Jahresergebnis aufgrund von Bewertungsverlusten*

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2010 hat sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR -2.196 (i. Vj. TEUR -5.094) verbessert. Wesentliche Einflussfaktoren waren:

- a) die Bewertung der Immobilien, die einerseits zu außerplanmäßigen Abschreibungen auf Beteiligungen an Objektgesellschaften von insgesamt TEUR 3.240 und andererseits zu Zuschreibungen zu Beteiligungen an Objektgesellschaften, die in Vorjahren abgeschrieben wurden, von TEUR 3.309 führte. Im Saldo hat sich das Beteiligungsergebnis verbessert, da die Zeitwerte der Immobilien der Tochtergesellschaften in 2011 insgesamt leicht angestiegen sind, während im Vorjahr ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen war.
- b) negative Marktwertänderungen der derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 839 (Vj. 1.189), die eine weitere Erhöhung der betreffenden Drohverlustrückstellung erforderlich machten.

## Finanzlage

### *Solide Finanzierung durch hohe Eigenkapitalquote*

Das Eigenkapital ist aufgrund des Jahresfehlbetrags auf rd. EUR 132 Mio im Jahr 2010 gesunken. Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 72 Prozent (im Konzern rd. 47 Prozent) zum Jahresende weist POLIS weiterhin eine solide Kapitalstruktur auf und kann damit nicht nur den Risiken aus der weiterhin schwierigen Lage am Kapitalmarkt begegnen, sondern hat darüber hinaus die Möglichkeit, zusätzliches Kapital zu weiter guten Konditionen aufzunehmen, um etwaige Investitionschancen in der Zukunft wahrzunehmen.

Die POLIS AG verfügte am Jahresende über liquide Mittel in Höhe von TEUR 5.207 (i. Vj. TEUR 1.852). Durch das konzernweite Liquiditätsmanagement wird der Liquiditätsbestand bei gleichzeitig bestehenden Kreditlinien weiterhin niedrig gehalten, um die Zinsbelastung zu optimieren.

Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolioebene (»Loan-to-Value« von 65 bis 80%/Debt Service Coverage Ratio von 1,10 bis 1,20) vor. Allerdings sind in einem Kredit-Portfolio mehrere Objekte vorübergehend von modernisierungsbedingtem Leerstand betroffen, so dass im Einvernehmen mit der finanzierenden Bank die Feststellung der Debt Service Coverage Ratio (DSCR) bis zum 30. Juni 2011 ausgesetzt wurde. Daraus ergeben sich in 2011 keine Kündigungsrechte der Bank.

Es bestehen nicht in Anspruch genommene Kredite bei Tochtergesellschaften von rd. 16 Mio EUR, davon rd. 7 Mio mit der Auflage des Erreichens eines Vorvermietungsstandes. Die Finanzierungen der Gesellschaften erfolgen ohne langfristige Zinsbindung, sondern variabel auf EURIBOR-Basis. Um das Risiko von Zinsänderungen einzugrenzen, werden Zinssicherungsinstrumente (Caps und Swaps) eingesetzt.

## Vermögenslage

Die Finanzanlagen erhöhten sich um TEUR 9.169 auf insgesamt TEUR 153.562 aufgrund von Einlagen in die Tochtergesellschaften.

Im Rahmen der Beteiligungsbewertung wurden die Buchwerte der Beteiligungen unter Berücksichtigung des anteiligen Eigenkapitals und der stillen Reserven überprüft. Aufgrund von Wertminderungen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 3.240 auf den Buchwert der Anteile an der POLIS Objekt Berliner Allee 44 GmbH & Co. KG, der POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG sowie der POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG vorgenommen. Weiterhin haben sich wegen Wegfalls der Gründe für die in den Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen Zuschreibungen auf die Anteile an der Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, der POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, der POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG, der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, der POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, der POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG sowie der POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG von insgesamt TEUR 3.309 ergeben.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen dienen der Zwischenfinanzierung von Immobilienerwerben der Tochterunternehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen kurzfristige Verbindlichkeiten aus dem konzernweiten Cash-Management.

Die Ermittlung des Nettovermögenswerts (Net Asset Value) kann nur auf Basis des IFRS-Konzernabschlusses erfolgen, da dort die stillen Reserven der Immobilien des Konzerns berücksichtigt werden. Der Nettovermögenswert beträgt zum 31. Dezember 2010 TEUR 148.651 (31. Dezember 2009 TEUR 146.685). Bei vorhandenen 11.051.000 Aktien ergibt sich EUR 13,45 (31. Dezember 2009 EUR 13,27) je Aktie.

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

Die Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist im Jahr 2010 negativ, da das Beteiligungsergebnis noch nicht ausreichte, um die Verwaltungsaufwendungen und die Finanzierungsaufwendungen zu decken. Durch die solide Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote 72%) und nicht in Anspruch genommene Kreditlinien ist die Finanzlage sehr gut. Zukünftige Investitionen in den Beteiligungen können mit den bestehenden Finanzierungen erfolgen. Der Nettovermögenswert im Konzern ist vor allem aufgrund des positiven Bewertungsergebnisses der Immobilien auf EUR 13,45 pro Aktie gestiegen.

## Corporate Governance- und Vergütungsbericht sowie Erklärung zur Unternehmensführung

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 Jahr 2002 erlassen und zuletzt am 26. Mai 2010 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 den Aktionären, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit.

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

POLIS entsprach 2010 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im März 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat die nachfolgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist ebenso wie die Erklärungen der Vorjahre auf der Internetseite der POLIS ([www.polis.de](http://www.polis.de)) veröffentlicht.

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

Die POLIS Immobilien AG ist eine Gesellschaft deutschen Rechts, auf dem auch der Deutsche Corporate Governance Kodex beruht. Ein Grundprinzip des deutschen Aktienrechts ist das duale Führungssystem mit den Organen Vorstand und Aufsichtsrat, die beide mit jeweils eigenständigen Kompetenzen ausgestattet sind. Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Immobilien AG arbeiten bei der Steuerung und Überwachung des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen.

Der Vorstand der POLIS Immobilien AG besteht zurzeit aus zwei Mitgliedern. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Die Vorstandsmitglieder führen als Leitungsorgan die Geschäfte der Gesellschaft mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet ist, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Sprecher des Vorstands verantwortet die Bereiche Strategie, Portfolio- und Asset-Management, Personal, Recht und Steuern, während der Finanzvorstand für die Bereiche Finanzen, Organisation und IT zuständig ist.

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

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Er wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende

Geschäftsvorgänge – wie beispielsweise die Festlegung der Jahresplanung, größere Akquisitionen, Investitionen und Desinvestitionen – beinhaltet die Geschäftsordnung für den Vorstand Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend schriftlich sowie in den turnusmäßigen Sitzungen über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die Lage des Konzerns einschließlich des Risikomanagements. Bei wesentlichen Ereignissen wird gegebenenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen. Für seine Arbeit hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

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

Den Mitgliedern des 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.

### **Zusammensetzung des Aufsichtsrats**

Dem Aufsichtsrat der POLIS Immobilien AG gehören gemäß Satzung sechs Mitglieder an, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Das Amt aller derzeit amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats endet mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2013. Die Amtsperioden sind identisch. Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wurden die Vertreter der Aktionäre bei der letzten Wahl zum Aufsichtsrat in der Hauptversammlung am 04. Juli 2008 einzeln gewählt. In der Hauptversammlung vom 19. Juni 2009 wurde ein Nachfolger für ein ausgeschiedenes Aufsichtsratsmitglied gewählt.

Bei den Vorschlägen zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird auf die zur Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen geachtet, ebenso wie auf die Vielfalt in der Zusammensetzung (Diversity). Ehemalige Vorstandsmitglieder der POLIS Immobilien AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten. Dem Gremium gehört eine ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder an, die in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen.

Der Aufsichtsrat bestimmt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter.

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

Der Aufsichtsrat behandelt die Quartals- und Halbjahresfinanzberichte und billigt den Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG und des Konzerns unter Berücksichtigung der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers. Er überwacht

die Einhaltung der Rechtsvorschriften, behördlichen Regelungen und der unternehmensinternen Richtlinien durch das Unternehmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr traten keine Interessenskonflikte, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen waren, auf.

### **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat aus dem Kreis seiner Mitglieder mit dem Personalausschuss und dem Investitionsausschuss zwei Gremien gebildet, die seine Arbeit vorbereiten und ergänzen.

Dem Personalausschuss gehören die Herren Carl-Matthias von der Recke (Vorsitzender), Klaus R. Müller und Arnoldus Brouns an. Der Personalausschuss bereitet insbesondere die Personal- und Vergütungsentscheidungen des Aufsichtsrats vor.

Dem Investitionsausschuss gehören die Herren Klaus R. Müller (Vorsitzender), Ralf Schmechel und Benn Stein an. Der Investitionsausschuss bereitet insbesondere Investitionsentscheidungen vor, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Die Vorsitzenden der Ausschüsse berichten dem Plenum regelmäßig über ihre Arbeit und bereiten die Beschlussfassung für den Aufsichtsrat vor, soweit die Angelegenheit im Ausschuss vorberaten wurde.

Der Aufsichtsrat hat keinen Prüfungsausschuss gebildet. Dessen Aufgaben im Sinne von § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG werden vom Aufsichtsratsplenum wahrgenommen.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Die POLIS Immobilien AG stellt ihren Konzernabschluss sowie die Konzernzwischenabschlüsse nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) auf, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG erfolgt nach deutschem Handelsrecht (HGB). Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer sowie vom Aufsichtsrat geprüft.

Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG sowie der sog. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG wurden von dem durch die Hauptversammlung 2010 gewählten Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft. Die Prüfungen erfolgten nach deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung. Sie umfassten auch das Risikomanagement und die Einhaltung der Berichtspflichten zur Corporate Governance nach § 161 AktG.

Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vertraglich vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe sowie über wesentliche Feststellungen und Vorkommnisse während der Prüfung unterrichtet. Hierzu gab es im Rahmen der Prüfung für das Geschäftsjahr 2010 keinen Anlass.

## **Aktionäre und Hauptversammlung**

Die Aktionäre der POLIS Immobilien AG üben ihre Mitbestimmungs- und Kontrollrechte auf der mindestens einmal jährlich stattfindenden Hauptversammlung aus. Diese beschließt über alle durch das Gesetz bestimmten Angelegenheiten mit verbindlicher Wirkung für alle Aktionäre und die Gesellschaft. Bei den Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme.

Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung, die von der POLIS Immobilien AG eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen.

Die Einladung zur Hauptversammlung sowie die für die Beschlussfassungen erforderlichen Berichte und Informationen werden den aktienrechtlichen Vorschriften entsprechend veröffentlicht und auf der Internetseite der POLIS Immobilien AG in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung gestellt.

## **Risikomanagement**

Der verantwortungsbewusste Umgang mit geschäftlichen Risiken gehört zu den Grundsätzen guter Corporate Governance. Dem Vorstand der POLIS Immobilien AG und dem Management im POLIS Immobilien AG Konzern stehen unternehmensspezifische Berichts- und Kontrollsysteme zur Verfügung, die die Erfassung, Bewertung und Steuerung dieser Risiken ermöglichen. Die Systeme werden kontinuierlich weiterentwickelt, den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst und von den Abschlussprüfern überprüft. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung.

Einzelheiten zum Risikomanagement im POLIS Immobilien AG Konzern sind im Risikobericht und im Bericht zum rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystem dargestellt.

## **Transparenz**

Die POLIS Immobilien AG setzt die Teilnehmer am Kapitalmarkt und die interessierte Öffentlichkeit unverzüglich, regelmäßig und zeitgleich über die wirtschaftliche Lage des Konzerns und neue Tatsachen in Kenntnis. Der Geschäftsbericht, der Halbjahresfinanzbericht sowie die Zwischenberichte zu den Quartalen werden im Rahmen der dafür vorgegebenen Fristen veröffentlicht. Über aktuelle Ereignisse und neue Entwicklungen informieren Pressemeldungen und gegebenenfalls Ad-hoc-Mitteilungen. Alle Informationen stehen zeitgleich in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung und werden in gedruckter Form sowie über geeignete elektronische Medien wie E-Mail und Internet publiziert. Die Internetseite [www.polis.de](http://www.polis.de) bietet darüber hinaus umfangreiche Informationen zum POLIS Immobilien AG Konzern und zur POLIS Immobilien AG Aktie.

Die POLIS Immobilien AG ist schon mehrfach für ihre hohe Transparenz ausgezeichnet worden.

## Compliance-Grundlagen unternehmerischen Handelns und Wirtschaftens

Nachhaltiges wirtschaftliches, ökologisches und soziales Handeln ist für POLIS Immobilien AG unverzichtbares Element der unternehmerischen Kultur. Hierzu gehört auch die Integrität im Umgang mit den Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Aktionären und der Öffentlichkeit, die durch vorbildliches Verhalten zum Ausdruck kommt.

Als Immobiliengesellschaft versucht die POLIS Immobilien AG ihren Immobilienstand laufend zu optimieren und bei Modernisierungen und Revitalisierungen und beim Betrieb der Gebäude ökologische Standards einzuhalten. Bei den beiden letzten umfassenden Revitalisierungen wird eine Zertifizierung dieser Nachhaltigkeitsbemühungen durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, deren Gründungsmitglied die POLIS Immobilien AG ist, angestrebt.

### Finanzkalender

Die geplanten Termine der wesentlichen wiederkehrenden Ereignisse und Veröffentlichungen – wie Hauptversammlung, Geschäftsbericht und Zwischenberichte – sind in einem Finanzkalender zusammengestellt. Der Kalender wird mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf veröffentlicht und auf der Internetseite der POLIS Immobilien AG dauerhaft zur Verfügung gestellt.

### Directors' Dealings

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

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 5.000 EUR erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine mitteilungspflichtigen Transaktionen gemeldet.

Nach Kenntnis der Gesellschaft halten folgende Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat, bzw. deren Angehörige, Aktien und Optionen auf POLIS-Aktien wie folgt:

	31.12.2009 Anzahl Aktien*	31.12.2010 Anzahl Aktien*
Dr. Alan Cadmus	32.500	32.500
Birgit Cadmus	16.500	16.500
Dr. Matthias von Bodecker	3.000	3.000

\*Angaben lt. Mitteilung an die Gesellschaft

## Rechnungslegung und Abschlussprüfer

Die Rechnungslegung bei POLIS erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den 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 Handelsgesetzbuches oder der International Financial Reporting Standards Bestandteil des Konzernanhangs bzw. des Konzernlageberichtes sind. Das Aktienoptionsprogramm der POLIS ist im Konzernanhang dargestellt.

Vorstand und Führungskräfte der Gesellschaft werden mit einem Fixum zuzüglich einer leistungsabhängigen Tantieme vergütet. Die folgende Übersicht zeigt die auf die einzelnen Mitglieder des Vorstands entfallende Vergütung:

TEUR	2010			2009		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	Summe
Dr. Alan Cadmus	200	50	250	185	46	231
Dr. Matthias von Bodecker	150	0	150	130	33	163
<b>Summe</b>	<b>350</b>	<b>50</b>	<b>400</b>	<b>315</b>	<b>79</b>	<b>394</b>

Gemäß den im März 2009 mit den beiden Vorständen für die Zeit nach dem 1. Januar 2010 neu abgeschlossenen Nachträgen zu den Dienstverträgen vom Dezember 2006 gelten die folgenden Regelungen:

*Feste Vergütung:* Herr Dr. Cadmus erhält für seine Tätigkeit eine feste Tätigkeitsvergütung von jährlich brutto 200 TEUR und Herr Dr. von Bodecker von 150 TEUR. Die Gesellschaft stellt jedem Vorstandsmitglied ein Dienstfahrzeug zur Verfügung. Der Wert der Sachbezüge für Herrn Dr. Cadmus und Herrn Dr. von Bodecker betragen je 9 TEUR.

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

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

Dr. von Bodecker ist zum 31. Januar 2011 als Finanzvorstand ausgeschieden. Seine Aufgaben übernimmt seit 1. Februar 2011 Rüdiger Freiherr von Maltzahn. Für seine Tätigkeit ist ausschließlich eine feste monatliche Vergütung vereinbart.

#### Vergütung des Aufsichtsrats

(1) Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste Vergütung in Höhe von 10.000 EUR pro Geschäftsjahr. Gehört ein Mitglied dem Aufsichtsrat nur für einen 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 Dividenden abhängige 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 Auslagen ersetzt.

Die Aufsichtsräte erhalten für das Geschäftsjahr 2010 die nachstehend aufgeführten festen Vergütungen:

	TEUR
Carl-Matthias von der Recke (Vors.)	22
Klaus R. Müller (Stellv. Vors.)	18
Arnoldus Brouns	11
Wolfgang Herr	10
Ralf Schmechel	11
Benn Stein	11
<b>Summe</b>	<b>83</b>

#### 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.

## Abhängigkeitsbericht

Da die Mann Immobilien-Verwaltung AG 53,2 % der Anteile an POLIS hält, ist POLIS gemäß § 17 Abs. 1 und 2 AktG abhängiges Unternehmen der Mann Immobilien-Verwaltung AG. Demzufolge hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für den Zeitraum 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 erstellt.

Die Schlusserklärung des Vorstands lautet: „Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zu Grunde, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren. Weder im Interesse noch auf Veranlassung der herrschenden Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens wurden Maßnahmen zum Nachteil der Gesellschaft durchgeführt oder unterlassen.“

## Angaben zur Übernahmesituation gemäß §§ 289 Abs. 4 und 315 Abs. 4 HGB

### *Gezeichnetes und genehmigtes Kapital*

Das gezeichnete Kapital ist in 11.051.000 Stammaktien mit einem Nennwert von je 10,00 EUR eingeteilt. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2007 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital um bis zu 55 Mio EUR durch Ausgabe von bis zu 5.500.000 Stückaktien zu erhöhen. Das entsprechende „Genehmigte Kapital“ im Sinne von §§ 202 ff. AktG ist in § 4 Abs. 4 der Satzung geregelt.

### *Aktionärsstruktur*

Mehrheitsaktionär mit einer Beteiligung an der POLIS von rd. 53,2 % ist seit Oktober 2008 die Mann Immobilien-Verwaltung AG. Durch die Unterstützung des finanzstarken Großaktionärs fühlen wir uns in unserer Strategie bestätigt. Die Mann-Gruppe hat unsere Strategie stets mitgetragen und unser Wachstum schon vor unserem Börsengang mit erheblichem Kapital unterstützt.

Der Gesellschaft sind insgesamt die folgenden direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital, die 10 % übersteigen, bekannt:

- a) Direkte Beteiligungen per 31. Dezember 2010
  - Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe: 53,2 %
  - Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin: 20,2 %

- b) Indirekte Beteiligungen per 31. Dezember 2010

Indirekt über die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin sind beteiligt:

- Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Utrecht, Niederlande 20,2 %
- Rabo Bouwfonds Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %

- Rabo Vastgoedgroep Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %
- Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande: 20,2 %

Der Streubesitz der POLIS nach der Definition der Deutschen Börse beträgt derzeit rd. 26,6 %.

#### *Satzungsänderungen und Bestellung des Vorstands*

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß §§ 84 f. AktG bestellt und abberufen. Gemäß § 8 der Satzung besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen, wobei die Anzahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat festgesetzt wird. Über Änderungen der Satzung beschließt gemäß § 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG die Hauptversammlung. Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, können gemäß § 179 Abs. 1 Satz 2 AktG i. V. m. § 18 Abs. 3 der Satzung vom Aufsichtsrat vorgenommen werden. Die Hauptversammlung beschließt über Satzungsänderungen gemäß §§ 133 AktG i. V. m. 179 Abs. 2 AktG i. V. m. § 27 Abs. 1 der Satzung mit der einfachen Mehrheit der Stimmen und der einfachen Mehrheit des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

## Risikobericht

### **Risiko- und Chancenmanagementsystem**

Das vom Vorstand eingeführte Risikomanagementsystem hat sich als effizient bewährt. Wir können unsere Risikosituation angemessen steuern, so dass alle derzeit bekannten Risiken begrenzt und überschaubar sind und der Bestand des Unternehmens gesichert ist.

Die Unternehmensstrategie bildet die Basis unserer Risikostrategie zur systematischen Risikofrüherkennung. Die Unternehmensziele und -strategie der POLIS sind vom Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat erarbeitet worden. Sie sind in der strategischen Planung umgesetzt und werden durch das Berichtswesen angemessen überwacht.

Die strategische Unternehmensplanung stellt einen Schwerpunkt des Risikomanagements dar. Sie wird unter Einbeziehung von operativen und finanzwirtschaftlichen Risiken erstellt, damit potenzielle Risiken vor ihrem Eintritt bewertet werden.

Unsere Risikostrategie hat die folgenden Kernpunkte:

- selektiver Zu- und Verkauf einzelner Immobilien zur Verbesserung der Portfoliostruktur;
- »Multi-Tenant-Strategie« reduziert das Mietausfallrisiko und die Wahrscheinlichkeit, dass umfassende Mietflächen zeitgleich zur Neuvermietung anstehen;
- aktives Bestandsmanagement – zügige und intensive Vermarktung freier Flächen reduzieren die Leerstandsrisiken;

- zentrales Monitoring (Bonitätsprüfung und -überwachung, Mahnwesen) zur Früherkennung von Bonitätsrisiken;
- konservative Finanzierungsstrategie mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 40 % reduziert den Einfluss von Zinsschwankungen. Kredite sollen planmäßig im Umfang von mindestens 50 bis 80 % durch Festzinsvereinbarungen oder durch derivative Finanzinstrumente gegen Zinsrisiken gesichert werden.

## Unternehmensinternes Steuerungssystem

### *Steuerungssystem*

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

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

### *Steuerungskennzahlen*

Wir ermitteln den internen Zinsfuß (IRR) einer möglichen Investition und vergleichen diesen mit einem dem Risiko entsprechenden Mindestzins. Als bestandshaltende Immobilien-AG verwendet POLIS ergänzend ein Net-Asset-Value-Modell zur Steuerung des Unternehmens und zur Verbesserung der Transparenz. Der NAV (Net Asset Value = Nettovermögenswert) stellt die Summe der Immobilienwerte und sonstiger Aktiva abzüglich der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva der Gesellschaft dar (siehe Vermögenslage).

## Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken

### *Finanzwirtschaftliche Risiken*

POLIS ist insbesondere dem Zins- und Liquiditätsrisiko ausgesetzt, das nachstehend im Allgemeinen geschildert wird. Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Darstellungen im Konzernanhang unter Punkt 8.5. Die Zinsrisiken werden konzernweit in Höhe von 50 bis 70 % der Kreditvolumina durch Zinssicherungsinstrumente gegen Zinsänderungsrisiken gesichert.

Der Zugang zu Fremdkapital war selbst für gut kapitalisierte Unternehmen im Jahr 2010 nur mit gestiegenen Risikoaufschlägen möglich. POLIS war auch in dieser Marktverfassung konzeptionell durch die Strategie eines dauerhaft niedrigen Verschuldungsgrades von max. 60 % gut positioniert. Seitdem hat sich die Finanzierungssituation wieder spürbar entspannt, ohne schon das Vorkrisenniveau erreicht zu haben. Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 47 % und verfügbaren, nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien von ca. 9 Mio EUR treten bei im 1. Quartal 2011 fälligen Krediten von ca. 3 Mio EUR keine Finanzierungsengpässe auf. Weiterhin bestehen Kreditzusagen in Höhe von ca. 7 Mio EUR, die in Abhängigkeit vom Vermietungsstand in Anspruch genommen werden können. Hinsichtlich der zum Jahresende fällig werdenden weiteren ca. 29 Mio EUR sind Refinanzierungsprobleme nicht absehbar.

Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt Service Coverage Ratios von 110 bis 120 % und Loan-to-Value-Ratios von 65 bis 70 % auf Einzelobjektebene und 70 % bis 80 % auf Portfolioebene. Allerdings sind in einem Kredit-Portfolio mehrere Objekte vorübergehend von modernisierungsbedingtem Leerstand betroffen, so dass im Einvernehmen mit der finanzierenden Bank die Feststellung der Debt Service Coverage Ratio (DSCR) bis zum 30. Juni 2011 ausgesetzt wurde. Daraus ergeben sich in 2011 keine Kündigungsrechte der Bank. Angesichts des geringen Verschuldungsgrades und der infolge der Baumaßnahmen zu erwartenden Verbesserung der Objekte sehen wir auch in Zukunft keine Probleme bei der Finanzierung. Wir befinden uns in Gesprächen mit den finanzierenden Banken über die Neustrukturierung der Covenants. Für eine detaillierte Darstellung unserer Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur und Zinsbindung) verweisen wir auf den Konzernanhang, Bankverbindlichkeiten, Punkte 3.10 und 8.5.

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

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 vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und dem Investitionsverhalten der Marktteilnehmer beeinflusst. Der Büroimmobilienmarkt ist von zahlreichen, sich zum Teil gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegt daher nicht vorhersehbaren Schwankungen. Zu den marktbeeinflussenden Faktoren zählen z. B.

- gesamtwirtschaftliches Wachstum, Zinsniveau und die Erwartung der Unternehmen über die künftige wirtschaftliche Entwicklung;
- das Angebot und die Nachfrage nach Büroimmobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten;
- die Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten und
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

Auf die den Büroimmobilienmarkt bestimmenden Faktoren hat POLIS keinen Einfluss. Durch die Konzentration auf Büroimmobilien findet bei POLIS eine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten nicht statt. Die Entwicklung in 2011 wird aufgrund der positiven Rahmendaten von einem Anstieg der Nachfrage nach Büromietflächen geprägt sein. Wir gehen davon aus, dass das homogene und gute Portfolio der POLIS keinen gravierenden Bewertungsrisiken ausgesetzt ist.

### *Vermietungsrisiko*

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2010 einen durchschnittlichen Leerstand von 27 % auf. Außerdem haben die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge im Durchschnitt eine kurze Laufzeit, so dass vergleichsweise häufig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2011 stehen rd. 36.500 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Vermietung an, davon ca. 8.000 m<sup>2</sup> in den kürzlich erworbenen Objekten in Dresden und noch ein großer Teil in Gebäuden, deren Modernisierung seit kurzem abgeschlossen ist (z. B. Büchsenstraße 26). Die Mieteinnahmen der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Auf die wichtigsten zehn Mieter entfallen rd. 35 % der Mieteinnahmen.

### *Baukostenrisiko*

POLIS investiert in Objekte mit unterschiedlich hohem Modernisierungsbedarf. Die Strategie der aktiven Bestandshaltung umfasst dabei sowohl Modernisierungen als auch in geringem Umfang Projektentwicklungen. Dabei können Risiken wie Kostenüberschreitung, Terminverzug und Mängel in der Bauausführung entstehen. Im Geschäftsjahr 2011 werden wir ca. 10 Mio EUR in die Anlageimmobilien investieren. Die Betreuung der Bauprojekte haben wir überwiegend an externe Projektmanagementdienstleister und Architekten vergeben, um im Prozess der Planung und Durchführung frühzeitig Risiken zu erkennen und zu steuern. Die Steuerung erfolgt dabei über ein intensives Projektcontrolling, wöchentliche Projektbesprechungen und monatliche Projektberichte.

### *Neubewertungsrisiko*

Die Immobilien werden in der Konzernbilanz der POLIS mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen.

Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen einfließen und die sich jederzeit verändern können. Die Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Eine objektiv richtige Bewertung von Immobilien ist nicht möglich. Auch die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen.

### *IT-Risiken*

Die Zuverlässigkeit und Sicherheit des IT-Systems könnte durch Störung oder Ausfall zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu erhöhten Kosten führen. Wir setzen zur Sicherung unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse ein externes IT-Dienstleistungsunternehmen ein. Dabei findet eine ständige Überprüfung, Weiterentwicklung und Anpassung der eingesetzten Informationstechnologien statt. Permanente Sicherungen schützen vor Datenverlust.

### *Personalrisiken*

Mit unserem Asset-Management-Team können wir alle Immobilien relevanten Aufgaben erfüllen. In allen Bereichen setzen wir dabei auf gut ausgebildete Spezialisten, um unsere Unternehmensziele zu erreichen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt daher wesentlich von den Führungskräften und Mitarbeitern ab. Zur Einbindung der Mitarbeiter in das Unternehmen bieten wir attraktive, gut ausgestattete Arbeitsplätze mit leistungsorientierter Bezahlung und der Perspektive auf Weiterbildung und Weiterentwicklung an. Der Umgang zwischen Mitarbeitern und Führungskräften ist durch Vertrauen und das Bewusstsein geprägt, dass man nur gemeinsam das Unternehmensziel erreichen kann.

### *Versicherungen*

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

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

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

POLIS orientiert sich bei der Ausgestaltung des Risikomanagementsystems grundsätzlich am COSO-Standard<sup>1)</sup>. Die Rahmenbedingungen des Risikomanagements haben wir in einer Richtlinie dokumentiert. Danach werden die Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bewertet und klassifiziert. Zu jedem Risiko werden Maßnahmen zur Reduzierung aufgeführt; die Frühwarnindikatoren werden regelmäßig aktualisiert und mit den Verantwortlichen erörtert. Informationen zu den Risiken werden systematisch und transparent erfasst, aufbereitet und dem Vorstand

---

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

vorgelegt, der über aktuelle Risikoentwicklungen auch in den alle zwei Wochen stattfindenden Vorstandssitzungen berät. Eintretene Schäden werden unabhängig von den normalen Berichtswegen unmittelbar kommuniziert.

Weiterhin haben wir in einem Organisationshandbuch verbindliche Regelungen zur Erfassung, Steuerung sowie Kommunikation und Kontrolle von Prozessen formuliert. Jeder Mitarbeiter ist angehalten, sich im Rahmen der ihm übertragenen Verantwortung risikobewusst zu verhalten.

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

Der Aufsichtsrat ist mit prozessunabhängigen Prüfungstätigkeiten und durch regelmäßige Berichterstattung des Vorstands in das interne Überwachungssystem eingebunden. Die Prüfung des Konzernabschlusses durch den Konzernabschlussprüfer bildet die wesentliche, prozessunabhängige Überwachungsmaßnahme im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess.

Die Erfassung rechnungslegungsrelevanter Vorgänge erfolgt in den Einzelabschlüssen der Tochterunternehmen der POLIS durch die ERP-Software des Herstellers Navision. Auch sämtliche zur Aufstellung des Konzernabschlusses benötigten Vorgänge wie Konsolidierung und Auswertung werden durch die Berichts- und Analysefunktionen der Software Navision generiert.

Spezifische konzernrechnungslegungsbezogene Risiken können aus nicht routinemäßig zu verarbeitenden und aus dem Abschluss von komplexen Geschäftsvorfällen entstehen. Weiterhin bestehen Ermessensspielräume der Mitarbeiter bei Ansatz und Bewertung von Vermögenswerten und Schulden.

Die vom Vorstand eingerichteten Maßnahmen des internen Kontrollsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess stellen sicher, dass alle Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften vollständig und zeitnah erfasst werden. Dabei umfassen die Kontrollaktivitäten die turnusmäßige Analyse von Sachverhalten. Weiterhin gewährleisteten Maßnahmen wie die Trennung von Genehmigungs- und Ausführungsfunktionen, Zugriffs- und Berechtigungsfunktionen im IT-System und manuelle Kontrollprozesse (z. B. Vier-Augen-Prinzip) die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems.

Einschränkend muss darauf hingewiesen werden, dass die eingerichteten Systeme keine absolute Sicherheit zur richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten können.

## **Risikobeurteilung**

Das Eintreten der zuvor dargestellten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und das Ergebnis der POLIS haben. Der Vorstand der POLIS analysiert diese Risiken laufend. Die Strategie der Risikodiversifizierung durch Investitionen in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen wird durch das Portfoliomanagement umgesetzt. Durch den Mietermix, die Kontrolle der Mieterbonität und die aktive Mieterbetreuung

wird das Risiko von Mietausfällen verringert. Das Erreichen operativer und strategischer Ziele wird permanent durch ein umfangreiches Risikomanagement überprüft. Der Prognosezeitraum für die wesentlichen Risiken geht über das Geschäftsjahr 2011 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.

## Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 01. Januar 2011 hat POLIS die Objekte Kramergasse, Könnertstraße und Palaisplatz in Dresden erworben. Für das Objekt Altmarkt in Dresden wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen, der nach Eintritt einer aufschiebenden Bedingung im Jahr 2011 wirksam werden soll. In dem Objekt Kramergasse wurde im Februar 2011 ein Mietvertrag über rd. 2.300 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche unter deutlicher Anhebung der Miete um 5 Jahre verlängert.

Der Finanzvorstand, Dr. Matthias von Bodecker, ist nach elf Jahren im Unternehmen zum 31. Januar 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschieden. Seine Aufgaben nimmt seit 1. Februar 2011 Rüdiger Freiherr von Maltzahn wahr.

## Prognosebericht

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

Die Büromärkte haben sich in 2010 erholt und die konjunkturelle Entwicklung hat zu deutlich höheren Vermietungsumsätzen geführt, die Leerstände am Büromarkt sind aber durch Neubautätigkeit weiter gestiegen. Da der Aufschwung anhält, kann in 2011 mit einer weiterhin hohen Vermietungsleistung gerechnet werden. Mit einer verstärkten Neubautätigkeit dürfte kurzfristig nicht zu rechnen sein, weil die Bereitschaft der Banken weiterhin gering erscheint, Projektentwicklungen zu finanzieren. Damit besteht die begründete Hoffnung, dass sich die Vermietungsstände im Zuge der weiteren konjunkturellen Entwicklung im Jahre 2011 deutlich verbessern werden.

Die EZB wird die kurzfristigen Zinsen zwar weiterhin niedrig halten, die langfristigen Zinsen haben sich aber schon deutlich von ihrem Tiefpunkt abgehoben, so dass mit einem weiteren Zinsanstieg gerechnet werden muss.

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

POLIS hat im Geschäftsjahr 2010 durch eine gute Vermietungsleistung und die Fertigstellung von vier Modernisierungsobjekten die Grundlage für eine deutliche Verbesserung der wesentlichen Ertragskennziffern in 2011 gelegt. Mit unserem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio dürfte sich der Vermietungserfolg im kommenden Jahr fortsetzen. Wir bieten in einem guten Preis-Leistungsverhältnis Immobilien und Mietflächen, die den Anforderungen an zeitgerechte Büroflächen entsprechen. Unsere hervorragende Kapitalausstattung versetzt uns darüber hinaus in die Lage, Akquisitionschancen wahrzunehmen. Generell sind wir mit unserem auf Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten fokussierten Konzept in der Lage, die sich bietenden Chancen zu nutzen. Wir verstehen uns als aktiven Bestandshalter und Spezialisten für die Modernisierung von Büroimmobilien und decken mit In-House-Expertise alle wesentlichen Wertschöpfungsbereiche des Immobilien-Management-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. Dies versetzt uns gerade in schwierigen Zeiten in die Lage, Chancen im eigenen Immobilienbestand zu erkennen und konsequent zu nutzen.

## **Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2011 setzen wir den Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf die weitere Erhöhung des Vermietungsstandes in allen Anlageobjekten und die Integration des neuen Standortes Dresden inklusive der noch zu übernehmenden Immobilie Altmarkt 10. Bis zum Jahresende 2011 wollen wir eine Vermietungsleistung erbringen, die zu einem Vermietungsstand von 90 % aller Mietflächen führen wird. Wir wollen eine deutliche Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung sowie der Funds from Operations in 2011 erreichen und mit der Erhöhung des Vermietungsstandes die Grundlage für ein weiteres Wachstum in 2012 schaffen.

Beim Portfoliovolumen wird nach dem Erreichen des Ziels von rd. 300 Mio EUR ein weiterhin moderates Wachstum angestrebt. Die konservative Finanzierungsstruktur mit einer maximalen Loan-to-Value-Ratio von 60 % werden wir beibehalten.

Die Bewertungsentwicklung der Anlageobjekte ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und daher nicht verlässlich bestimmbar. Wir verzichten daher auf Prognosen zu künftigen Bewertungsergebnissen. Weil das Bewertungsergebnis einen hohen Einfluss auf das Jahresergebnis nach dem IFRS-Standard hat, kann auch insoweit keine Prognose abgegeben werden.

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

Berlin, 3. März 2011

**POLIS Immobilien AG**

Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Rüdiger Freiherr von Maltzahn



## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

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

Berlin, 3. März 2011

POLIS Immobilien AG  
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Rüdiger Freiherr von Maltzahn



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

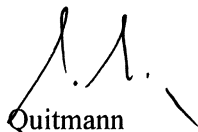
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der POLIS Immobilien AG. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 3. März 2011

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Quitmann  
Wirtschaftsprüfer



Lommatzsch  
Wirtschaftsprüfer

