



Bestätigungsvermerk

**Konzernabschluss nach International  
Financial Reporting Standards (IFRS)  
zum 31. Dezember 2010  
und Konzernlagebericht**

**POLIS Immobilien AG**  
Berlin



**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010**  
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

<b>Aktiva</b>	Anhang	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR	Anhang	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>						
Anlageimmobilien	3.1.	287.510	282.000		110.510	110.510
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien		16.086	0	3.9.	21.388	26.476
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.2.	217	95	3.9.	14.544	16.105
Sachanlagen	3.2.	2.272	2.293	3.9.	1.547	-6.655
Finanzanlagen	3.3.	243	243			
Latente Steueransprüche	3.4.	533	742		147.989	146.436
Andere Vermögenswerte	3.7.	212	156		0	0
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>307.073</b>	<b>285.529</b>		<b>147.989</b>	<b>146.436</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>						
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5.	4.442	5.097	3.10.	120.799	120.299
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5.	26	34	3.4.	1.195	991
Bankguthaben	3.6.	5.626	1.944			
Andere Vermögenswerte	3.7.	151	93			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.8.	0	910			
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>10.245</b>	<b>8.078</b>		<b>121.994</b>	<b>121.290</b>
				3.10.	34.590	14.643
				3.10.	2.997	3.209
				3.10.	4.656	3.299
				3.10.	3	101
				3.10.	5.089	4.629
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>317.318</b>	<b>293.607</b>		<b>47.335</b>	<b>25.881</b>
					<b>317.318</b>	<b>293.607</b>



**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**  
**nach International Financial Reporting Standards (IFRS)**  
**POLIS Immobilien AG, Berlin**

Anhang		01.01.10 - 31.12.10	01.01.09 - 31.12.09
		TEUR	TEUR
Mieterträge	4.1.	13.053	13.904
Instandhaltungsaufwand	4.2.	-1.464	-1.206
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-2.011	-1.161
		-3.475	-2.367
<b>Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung</b>		<b>9.578</b>	<b>11.537</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		4.798	1.947
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-4.022	-11.099
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		0	-130
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	4.4.	776	-9.282
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien		14.241	333
Buchwert der verkauften Immobilien		-14.246	-370
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	4.5.	-5	-37
Sonstige Erträge	4.6.	541	881
Sonstiger Aufwand	4.7.	-314	-993
Verwaltungsaufwand	4.8.	-3.166	-3.148
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern</b>		<b>7.410</b>	<b>-1.042</b>
Beteiligungserträge	4.9.	40	34
Finanzerträge	4.10.	30	206
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten		-800	-1.187
Zinsaufwendungen	4.11.	-4.724	-4.837
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1.956</b>	<b>-6.826</b>
Latente Steuern	4.12.	-412	125
Ertragsteuern	4.12.	3	46
<b>Konzernüberschuss (entspricht dem Konzerngesamtergebnis)</b>		<b>1.547</b>	<b>-6.655</b>
davon:			
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		1.547	-6.655
<b>Ergebnis je Aktie</b>		EUR	EUR
unverwässert		0,14	-0,60
verwässert		0,14	-0,60



**Konzern-Kapitalflussrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**  
**nach International Financial Reporting Standards (IFRS)**  
**POLIS Immobilien AG, Berlin**

	01.01.10 - 31.12.10	01.01.09 - 31.12.09
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	1.956	-6.826
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	5.454	5.784
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-776	9.152
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	5	37
Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen und Finanzanlagen	0	2
Abschreibungen auf /Wertänderungen von Immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	87	72
Wertminderung von Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	130
Aufwand aus Aktienoptionen	6	6
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	549	1.225
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	499	-94
Gezahlte Ertragsteuern	-92	-21
Erhaltene Ertragsteuern	0	52
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.688</b>	<b>9.519</b>
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-190	-102
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	14.241	18.980
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-33.899	-13.426
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und Finanzanlagen	0	10
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-19.848</b>	<b>5.462</b>
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Krediten	-7.409	-18.923
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	27.856	8.384
Erhaltene Zinsen	30	169
Gezahlte Zinsen	-4.675	-4.756
Erhaltene Dividenden	40	34
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>15.842</b>	<b>-15.093</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>3.682</b>	<b>-112</b>
<b>Bankguthaben am Anfang der Periode</b>	<b>1.944</b>	<b>2.056</b>
<b>Bankguthaben am Ende der Periode</b>	<b>5.626</b>	<b>1.944</b>

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



**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**  
**nach International Financial Reporting Standards (IFRS)**  
**POLIS Immobilien AG, Berlin**

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- ergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	<b>Summe Eigen- kapital</b>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand per 31.12.2008</b>	<b>110.510</b>	<b>26.732</b>	<b>14.699</b>	<b>1.144</b>	<b>153.085</b>	<b>0</b>	<b>153.085</b>
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	1.144	-1.144	0	0	<b>0</b>
Konzerngesamtergebnis 2009	0	0	0	-6.655	-6.655	0	<b>-6.655</b>
Aufwand Aktienoptionsplan	0	6	0	0	6	0	<b>6</b>
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-262	262	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stand per 31.12.2009</b>	<b>110.510</b>	<b>26.476</b>	<b>16.105</b>	<b>-6.655</b>	<b>146.436</b>	<b>0</b>	<b>146.436</b>
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	-6.655	6.655	0	0	<b>0</b>
Konzerngesamtergebnis 2010	0	0	0	1.547	1.547	0	<b>1.547</b>
Aufwand Aktienoptionsplan	0	6	0	0	6	0	<b>6</b>
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-5.094	5.094	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stand per 31.12.2010</b>	<b>110.510</b>	<b>21.388</b>	<b>14.544</b>	<b>1.547</b>	<b>147.989</b>	<b>0</b>	<b>147.989</b>



## Anhang

zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der  
POLIS Immobilien AG, Berlin  
zum 31. Dezember 2010

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
1.1.	Vorschriften zur Rechnungslegung .....	5
1.2.	Angaben zur Geschäftstätigkeit.....	5
<b>2.</b>	<b>ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Konsolidierungskreis .....	5
2.2.	Änderung des Konsolidierungskreises .....	6
2.3.	Konsolidierungsgrundsätze .....	6
2.4.	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze .....	7
2.4.1.	Anlageimmobilien.....	7
2.4.2.	Immaterielle Vermögenswerte .....	7
2.4.3.	Sachanlagen .....	8
2.4.4.	Finanzielle Vermögenswerte.....	8
2.4.5.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte .....	9
2.4.6.	Ertragsteuern .....	9
2.4.7.	Finanzielle Verbindlichkeiten.....	9
2.4.8.	Wertminderung.....	9
2.4.9.	Beteiligungserträge, Finanzerträge und Finanzaufwendungen.....	10
2.4.10.	Aufwands- und Ertragsrealisierung .....	10
2.4.11.	Schätzungen .....	10
2.4.12.	Ergebnis je Aktie .....	11
2.4.13.	Aktienbasierte Vergütung.....	11
2.5.	Segmentberichterstattung .....	11
<b>3.</b>	<b>ANGABEN ZUR BILANZ.....</b>	<b>12</b>

3.1.	Anlageimmobilien und Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien.....	12
3.2.	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen.....	17
3.3.	Finanzanlagen.....	17
3.4.	Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten.....	18
3.5.	Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie kurzfristige Steuerforderungen.....	18
3.6.	Bankguthaben.....	19
3.7.	Andere Vermögenswerte.....	19
3.8.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.....	19
3.9.	Eigenkapital.....	19
3.10.	Verbindlichkeiten.....	20
3.11.	Leasing.....	22
3.12.	Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten.....	23
<b>4.</b>	<b>ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG.....</b>	<b>23</b>
4.1.	Mieterträge.....	23
4.2.	Instandhaltungsaufwand.....	23
4.3.	Immobilienbewirtschaftungsaufwand.....	23
4.4.	Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien.....	24
4.5.	Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien.....	24
4.6.	Sonstige Erträge.....	24
4.7.	Sonstiger Aufwand.....	24
4.8.	Verwaltungsaufwand.....	24
4.9.	Beteiligungserträge.....	24
4.10.	Finanzerträge.....	24
4.11.	Finanzaufwendungen.....	25
4.12.	Steuern.....	25
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN.....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN.....</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG.....</b>	<b>26</b>

<b>8.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN.....</b>	<b>26</b>
8.1.	Aufsichtsrat und Vorstand .....	26
8.2.	Corporate Governance .....	27
8.3.	Bereits verabschiedete und von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte IFRS Standards .....	27
8.4.	Aktienbasierte Vergütung .....	28
8.5.	Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements .....	29
8.6.	Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers.....	31
8.7.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	32

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Vorschriften zur Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG (im Folgenden „POLIS“) für das Geschäftsjahr 2010 ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie deren Auslegungen durch das International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) aufgestellt.

Zu den zum 31. Dezember 2010 bereits verabschiedeten, aber von POLIS noch nicht angewandten IFRS Standards verweisen wir auf den Gliederungspunkt 8.3.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 und der Konzernlagebericht 2010 werden gemäß § 315a Abs. 1 HGB aufgestellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

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

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

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

Der Vorstand hat den Konzernabschluss am 3. März 2011 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

### 1.2. Angaben zur Geschäftstätigkeit

Die börsennotierte POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, erwirbt Büroimmobilien für den eigenen Bestand, die – soweit erforderlich - modernisiert und ggf. erweitert werden. POLIS konzentriert sich ausschließlich auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten und investiert in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder sicherem Cashflow. Mit einem eigenen Asset-Management-Team wird der gesamte Immobilienbestand selbst verwaltet.

## 2. Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

### 2.1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die POLIS Immobilien AG und alle Gesellschaften einbezogen, die von POLIS kontrolliert werden. Kontrolle als Möglichkeit der Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik der einbezogenen Gesellschaften wird über die Mehrheit der Stimmrechte begründet. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der POLIS Immobilien AG 37 voll konsolidierte inländische Gesellschaften.

Zum 31. Dezember 2010 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	100
vormals (Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100)
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	100
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	94
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Ebertplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gustav-Heinemann-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Neumarkt GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Weyerstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt HH Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
vormals (POLIS GmbH & Co. Vierunddreißigste Objekt KG, Berlin	100)
vormals (POLIS GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Berlin	100)
POLIS GmbH & Co. Sechsenddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Berlin	100

## 2.2. Änderung des Konsolidierungskreises

Gegenüber dem 31. Dezember 2009 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS durch konzerninterne Anwachsungen um zwei Gesellschaften verkleinert. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Vergleichbarkeit des Abschlusses.

## 2.3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2010 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse i. S. d. IFRS 3 statt.

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

## 2.4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

### 2.4.1. Anlageimmobilien

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

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

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

### 2.4.2. Immaterielle Vermögenswerte

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

### **2.4.3. Sachanlagen**

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

### **2.4.4. Finanzielle Vermögenswerte**

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

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

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

Die Unterteilung erfolgt in die Kategorien „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“, „Kredite und Forderungen“ und „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“.

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

#### **a) Finanzanlagen**

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

#### **b) Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte**

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

#### **Derivative Finanzinstrumente**

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

#### **c) Bankguthaben**

Die Bankguthaben werden zum Bilanzstichtag mit dem Nominalwert angesetzt.

#### **2.4.5. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

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

#### **2.4.6. Ertragsteuern**

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

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

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

#### **2.4.7. Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

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

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

#### **2.4.8. Wertminderung**

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

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

Sofern Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten bestehen, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen werden auf separaten Wertberichtigungskonten erfasst. Zur Bestimmung der Wertberichtigungen werden in erheblichem Maße Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, basierend auf Bonitätsanalysen und der Analyse historischer Forderungsausfälle, getroffen. Eine direkte Herabsetzung des Buchwertes oder eine Ausbuchung von zuvor gebildeten Wertberichtigungen erfolgt erst, wenn eine Forderung uneinbringlich geworden ist.

#### **2.4.9. Beteiligungserträge, Finanzerträge und Finanzaufwendungen**

Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft das Recht auf Bezug der Ausschüttung erlangt.

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

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

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

#### **2.4.10. Aufwands- und Ertragsrealisierung**

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

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

Bei Immobilienverkäufen erfolgt eine Gewinnrealisierung grundsätzlich in dem Zeitpunkt, zu dem das zivilrechtliche Eigentum auf den Käufer übergeht. Erlöse werden früher realisiert, wenn die mit den Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen bereits vor der Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen übertragen sind, dem Verkäufer keine Verfügungsmacht über die Immobilie verbleibt und die im Zusammenhang mit dem Verkauf anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung erfasst.

#### **2.4.11. Schätzungen**

Im Konzernabschluss müssen Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis der bilanziellen Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.

Wesentlich sind insbesondere Annahmen über zukünftige Ereignisse bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien. Zu den einzelnen Einflussfaktoren verweisen wir auf die Ausführungen zur Immobilienbewertung unter 3.1. Naturgemäß verbleiben jedoch bei der Bewertung des Immobilienbestands erhebliche Bandbreiten, die nicht genau quantifizierbar sind.

## 2.4.12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	01.01.10 - 31.12.10	01.01.09 - 31.12.09
Konzerjahresfehlbetrag nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	1.547	-6.655
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EU)	0,14	-0,60

## 2.4.13. Aktienbasierte Vergütung

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

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

## 2.5. Segmentberichterstattung

Durch den seit 1. Januar 2009 anzuwendenden IFRS 8 „Geschäftssegmente“ wurde die Segmentberichterstattung vom sog. Risk and Rewards Approach des IAS 14 auf den Management Approach umgestellt, bei dem Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für die interne Berichterstattung an den sog. Chief Operating Decision Maker verwendet wird, dargestellt werden.

Die POLIS hat gemäß IFRS 8 dreiunddreißig Segmente identifiziert, für welche eine interne Berichterstattung an den Vorstand (Chief Operating Decision Maker) erfolgt. Dabei entspricht generell ein Segment einem Objekt. Alle Geschäftssegmente haben vergleichbare wirtschaftliche Merkmale (Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen in den wichtigsten deutschen Bürostandorten) und eine ähnliche langfristige Ertragsentwicklung und werden daher gemäß IFRS 8.12 zu einem einzigen Segment zusammengefasst.

### 3. Angaben zur Bilanz

#### 3.1. Anlageimmobilien und Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien

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

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2010 und dem des Vorjahres basiert überwiegend auf Bewertungen durch einen unabhängigen Gutachter.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2010 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt	Ort	beizulegende Zeitwerte	Modernisierungs- investitionen	Abgänge	Marktwert- änderung	beizulegende Zeitwerte
		01.01.2010				31.12.2010
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Luisenstraße 46	Berlin	10.290	26	0	44	10.360
Potsdamer Str. 58	Berlin	14.060	268	0	-168	14.160
Rankestraße 5-6	Berlin	14.780	334	0	356	15.470
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.240	39	0	131	5.410
Gallenkampstr. 20	Duisburg	1.610	110	0	-110	1.610
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.020	73	0	-103	5.990
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.990	98	0	-598	7.490
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.000	51	0	49	5.100
Immermannstr. 11	Düsseldorf	2.910	0	0	60	2.970
Kasernenstr. 1	Düsseldorf	12.720	4.305	0	1.265	18.290
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.070	0	8.070	0	0
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.440	59	0	81	8.580
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	11.100	0	0	0	11.100
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	5.250	80	0	40	5.370
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.870	0	0	720	12.590
Domstraße 10	Hamburg	12.940	46	0	-2.016	10.970
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.630	25	0	-135	5.520
Landschaftstraße 2	Hannover	3.940	321	0	129	4.390
Landschaftstraße 8	Hannover	3.870	0	0	10	3.880
Königsplatz 57	Kassel	2.700	0	2.700	0	0
Ebertplatz 1	Köln	7.330	102	0	-52	7.380
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	13.920	742	0	-302	14.360
Hansaring 20	Köln	4.010	10	0	30	4.050
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	17.570	1.588	0	742	19.900
Neumarkt 49	Köln	7.290	625	0	55	7.970
Weyerstraße 79-83	Köln	15.410	93	0	467	15.970
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.770	75	0	-75	2.770
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.460	53	0	-413	4.100
Friedrichsring 46	Mannheim	2.550	16	2.566	0	0
Lessingstraße 14	München	9.330	111	0	109	9.550
Böblinger Straße 8/Arminstraße 15	Stuttgart	3.930	128	0	2	4.060
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.710	8.692	0	508	38.910
Tübinger Straße 31 u. 33	Stuttgart	9.290	0	0	-50	9.240
Summe		282.000	18.070	13.336	776	287.510

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Revitalisierung des Quartier Büchsenstraße in Stuttgart, der Kasernenstraße 1 in Düsseldorf und des Konrad-Adenauer-Ufer 41-45 in Köln.

Die Modernisierungsinvestitionen beinhalten die umfassenden Baumaßnahmen zur Modernisierung der Objekte sowie alle die Maßnahmen zur Herstellung des mietvertraglich vereinbarten Zustands einzelner Mieteinheiten bei Abschluss oder Verlängerung von Mietverträgen.

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen die Kaufpreiszahlung der Anlageimmobilien Kramergasse, Könneritzstraße und Palaisplatz in Dresden.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2009 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt	Ort	beizulegende	Modernisierungs-	Abgänge	Umbuchungen	Marktwert-	beizulegende
		Zeitwerte 01.01.2009	investitionen			änderung	Zeitwerte 31.12.2009
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Luisenstraße 46	Berlin	10.770	69	0	0	-549	10.290
Potsdamer Str. 58	Berlin	15.150	10	0	0	-1.100	14.060
Rankestraße 5-6	Berlin	14.900	661	0	0	-781	14.780
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.170	0	0	0	70	5.240
Gallenkampstr. 20	Duisburg	0	0	0	1.570	40	1.610
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.050	119	0	0	-149	6.020
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.790	408	0	0	-208	7.990
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.330	157	0	0	-487	5.000
Immermannstr. 11	Düsseldorf	3.060	0	0	0	-150	2.910
Kasernenstr. 1	Düsseldorf	11.740	827	0	0	153	12.720
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.460	0	0	0	-390	8.070
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.330	316	0	0	-206	8.440
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	11.110	21	0	0	-31	11.100
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	5.070	662	0	0	-482	5.250
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	12.060	0	0	0	-190	11.870
Domstraße 10	Hamburg	13.080	429	0	0	-569	12.940
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.770	0	0	0	-140	5.630
Landschaftstraße 2	Hannover	4.070	89	0	0	-219	3.940
Landschaftstraße 8	Hannover	3.940	0	0	0	-70	3.870
Königsplatz 57	Kassel	2.850	0	0	0	-150	2.700
Ebertplatz 1	Köln	7.290	6	0	0	34	7.330
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	14.210	613	0	0	-903	13.920
Hansaring 20	Köln	4.030	101	0	0	-121	4.010
Konrad-Adenauer-Ufer 41-4	Köln	9.300	6.827	0	0	1.443	17.570
Neumarkt 49	Köln	7.370	17	0	0	-97	7.290
Weyerstraße 79-83	Köln	15.120	303	0	0	-13	15.410
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.650	96	0	0	24	2.770
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.400	0	0	0	60	4.460
Friedrichsring 46/Collinist	Mannheim	2.960	115	370	0	-155	2.550
Lessingstraße 14	München	9.760	299	0	0	-729	9.330
Böblinger Straße 8/Arminstr.	Stuttgart	3.790	17	0	0	123	3.930
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.730	2.730	0	0	-2.750	29.710
Tübinger Straße 31 u. 33	Stuttgart	9.750	0	0	0	-460	9.290
Summe		275.060	14.892	370	1.570	-9.152	282.000

Die Umbuchungen betreffen die Umgliederung der im Vorjahr unter „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilie Gallenkampstraße 20 in Duisburg, die aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt nicht wie ursprünglich geplant bis Ende 2009 veräußert werden konnte.

Weitere direkt zurechenbare Beträge im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien in der Gesamtergebnisrechnung stellen sich wie folgt dar:

	2010			2009		
	Gesamt TEUR	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien TEUR	Anlageimmo- bilien TEUR	Gesamt TEUR	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien TEUR	Anlageimmo- bilien TEUR
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	13.053	33	13.020	13.904	56	13.848
<b>direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen</b>						
Modernisierung und Instandhaltung	1.464	3	1.461	1.206	19	1.187
Immobilienbewirtschaftung	1.433	11	1.422	584	27	557
Summe	2.897	14	2.883	1.790	46	1.744
<b>direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben</b>						
Immobilienbewirtschaftung	578	11	567	577	31	546
Summe	578	11	567	577	31	546

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung sind daneben Erträge und Aufwendungen aus „Zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ enthalten.

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

### Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2010

Ermittelt wird der Marktwert, welcher von den International Valuation Standards wie folgt definiert wird: „Der Marktwert ist der geschätzte Geldbetrag, für welchen ein Grundstück am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion zwischen unabhängigen Dritten gehandelt würde, wobei unterstellt wird, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Grundlage der Ermittlung des Marktwertes ist die Ertragswertmethode nach den International Valuation Standards. Diese wurde als eine dynamische Barwertberechnung der Discounted Cashflow-Methode durchgeführt. In den einzelnen Gutachten erfolgt daher keine getrennte Berechnung des Wertes von Grund und Boden. Weiterhin erfolgt keine Berücksichtigung von Steuern und Kapitalkosten jeglicher Art.

### Bewertungsmethodik und Annahmen im Rahmen der externen Bewertung

Die Feri EuroRating Services AG („Feri“) wurde von POLIS beauftragt, eine Ermittlung des Marktwertes für 20 Immobilien der POLIS durchzuführen und diese in Form von Rating- und Marktwertgutachten zu dokumentieren.

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

### *Berechnung des Marktwertes*

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

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

Die Break Even-Rendite wird jeweils auf Einzelobjektebene individuell ermittelt:

- Ausgangspunkt für die Break Even-Rendite ist der Basiszinssatz, der die Verzinsung einer risikofreien Anlage berücksichtigt. Im Feri Immobilienbewertungssystem wird hierfür der Zinssatz der Umlaufrendite für eine zehnjährige Staatsanleihe verwendet. Zum Bewertungsstichtag lag diese Rate im langfristigen Durchschnitt bei 4,23%.
- Ein Aufschlag (Risikoprämie) auf den Basiszinssatz berücksichtigt das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition.
- Das Objektrisiko ist ein weiterer Risikoaufschlag, der alle Risiken der jeweiligen Immobilie berücksichtigt. Die Bestimmungsfaktoren dieses Risikofaktors sind zu je einem Drittel das standortspezifische, das objektspezifische sowie das mieterspezifische Risiko.

Im Ergebnis liegt die Break Even-Rendite über alle Immobilien wertgewichtet bei 6,93% (Vj. 7,12%).

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

### *Rating*

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

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

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

### *Betrachtungszeitraum/Periodisierung*

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

## **Vergütung**

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

## **Bewertungsmethodik und Annahmen im Rahmen der internen Bewertung**

Die dynamische Discounted Cashflow-Methode diskontiert künftige Bewirtschaftungsergebnisse über mehrere Perioden mit einem risikoadjustierten Zinssatz. Der DCF-Wert ist definiert als der Barwert der zukünftigen Nettozahlungen. Die Ableitung des Marktwertes im DCF-Verfahren erfolgt dabei auf Basis eines Zwei-Phasen-Modells. Zunächst werden über einen Detailprognosezeitraum von zehn Jahren Ein- und Auszahlungen der Immobilie unter Berücksichtigung von Investitionen, Inflation, Leerständen sowie Sondereinflüssen geplant und periodengenau abgebildet. Anschließend erfolgt die Schätzung eines Verkaufserlöses durch Kapitalisierung des Cashflows der Folgeperiode (Terminal Value). Zukünftige Ertragssteigerungen sowie Risiken werden dabei implizit im Kapitalisierungsfaktor berücksichtigt. Die Summe aus den diskontierten Ergebnissen aus Immobilienbewirtschaftung des Detailprognosezeitraumes sowie dem diskontierten Terminal Value ergibt den Marktwert eines Objekts.

Ergänzt wird die interne Planung durch das Marktresearch von Feri. Zu jedem Quartalsende werden aktualisierte objektspezifische Marktmietprognosen im softwaregestützten Bewertungstool hinterlegt und bilden die Grundlage für die Einnahmenplanung. Ebenso werden die Einflüsse der generellen Zinsentwicklung, der standortspezifischen und der objektspezifischen Entwicklung auf den Diskontierungszinssatz untersucht und angepasst. Die Anpassung erfolgt auf Basis der Zinsprognose von Feri, die für Zwecke der internen Bewertung abgefragt wird.

Durch die Verbindung der internen Bewertung mit quartalsweise aktualisierten Researchdaten der Feri wird über alle Immobilien quartalsweise eine marktnahe Bewertung erreicht.

## **Geplante quartalsweise Bewertung des gesamten Immobilienportfolios.**

Zwanzig Anlageimmobilien des Immobilienportfolios der POLIS wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 von der Feri bewertet. Der übrige Immobilienbestand wurde durch POLIS intern bewertet. Sechs Immobilien wurden zuletzt im dritten Quartal 2010 durch Feri extern bewertet, die gutachterlichen Marktwerte wurden nun durch interne Bewertungen fortgeschrieben.

Für das Jahr 2011 wurde Feri beauftragt, quartalsweise für jeweils ein Viertel des Portfolios die Marktwerte zu ermitteln und diese in Gutachten zu dokumentieren. Damit wird der Marktwert jeder Immobilie einmal pro Jahr durch einen externen unabhängigen Wertgutachter ermittelt. Künftig werden zum jeweiligen Quartalsende die nicht durch Feri bewerteten Immobilien einer internen Bewertung unterzogen. Liegen jedoch grundlegende Veränderungen an einem Objekt vor, wird dieses im folgenden Quartal erneut einer externen Bewertung unterzogen.

### 3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Neubewertung kumuliert		Abschreibungen			Buchwerte/beizulegender Zeitwert		
	01.01.2010	Zugänge	Abgänge	31.12.2010	01.01.2010	01.01.2010	Zugänge	Abgänge	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Software	137	169		306	-	42	47	0	89	95	217
Grundstücke und Bauten (selbst genutzt)	2.184	0		2.184	-87	0	0	0	0	2.097	2.097
Betriebs- und Geschäftsausstattung	304	21		325	-	108	42		150	196	175
	<b>2.625</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>2.815</b>	<b>-87</b>	<b>150</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>239</b>	<b>2.388</b>	<b>2.489</b>

Die Neubewertung der Grundstücke und Bauten zum 31. Dezember 2010 erfolgte nach den selben Grundsätzen und Methoden wie die Bewertung der Anlageimmobilien und ergab keine Wertänderung. Würden die Grundstücke und Bauten des Sachanlagevermögens nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet, würde ihr Buchwert zum 31. Dezember 2010 TEUR 2.129 (Vj. TEUR 2.152) betragen.

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Neubewertung kumuliert		Abschreibungen			Buchwerte/beizulegender Zeitwert		
	01.01.2009	Zugänge	Abgänge	31.12.2009	01.01.2009	01.01.2009	Zugänge	Abgänge	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Software	74	63		137	-	20	22	0	42	54	95
Grundstücke und Bauten (selbst genutzt)	2.177	7		2.184	-87	0	0	0	0	2.097	2.097
Betriebs- und Geschäftsausstattung	292	32	20	304	-	66	50	8	108	226	196
	<b>2.543</b>	<b>102</b>	<b>20</b>	<b>2.625</b>	<b>-87</b>	<b>86</b>	<b>72</b>	<b>8</b>	<b>150</b>	<b>2.370</b>	<b>2.388</b>

### 3.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen eine Beteiligung, die 5,1% der Anteile an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin, von TEUR 243 (Vj. TEUR 243) umfasst. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, da kein aktiver Markt vorliegt und POLIS keine für eine Fair-Value-Bewertung notwendigen Informationen vorliegen. Eine Veräußerung der Beteiligung ist derzeit nicht vorgesehen.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01.2010	Zugänge	31.12.2010	01.01.2010	Zugänge	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	243		243	0	0	0	243	243
	<b>243</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>243</b>

### 3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten von netto insgesamt TEUR 662 (Vj. TEUR 249) aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund steuerlicher Verlustvorträge zum 31. Dezember 2010 bzw. 2009 ermittelten sich nach Bilanzposten wie folgt:

	2010 TEUR	2009 TEUR
<u>Latente Steueransprüche</u>		
Sachanlagen	1.130	1.383
Steuerliche Verlustvorträge	906	504
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	717	587
Saldierung steuerliche Verlustvorträge/Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-2.220	-1.732
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>533</b>	<b>742</b>
<u>Latente Steuerverbindlichkeiten</u>		
Sachanlagen	3.415	2.721
Saldierung steuerliche Verlustvorträge	-2.220	-1.732
Andere Vermögenswerte	0	2
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>1.195</b>	<b>991</b>

Zum 31. Dezember 2010 und 31. Dezember 2009 wurden auf die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge der POLIS Immobilien AG und der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH latente Steuern in voller Höhe gebildet, da auf Grundlage der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien die Verlustvorträge nach der Unternehmensplanung realisiert werden können. Alle Änderungen der latenten Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten werden erfolgswirksam erfasst. Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 25.197 wurden keine latenten Steueransprüche erfasst, da diese nach der Unternehmensplanung nicht genutzt werden.

### 3.5. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie kurzfristige Steuerforderungen

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

	Gesamt 2010 TEUR	langfristig 2010 TEUR	kurzfristig 2010 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.640	0	3.640
davon umlegbare Betriebskosten	3.253	0	3.253
davon Mietforderungen	387	0	387
Umsatzsteuerguthaben	212	0	212
Sonstige Forderungen	539	0	539
Derivative Finanzinstrumente	51	0	51
<b>Summe</b>	<b>4.442</b>	<b>0</b>	<b>4.442</b>

Zum 31. Dezember 2010 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 3.253 (Vj. TEUR 3.400) erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 2.997 (Vj. TEUR 3.209) gegenüber.

	Gesamt 2009 TEUR	langfristig 2009 TEUR	kurzfristig 2009 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.736	0	3.736
davon umlegbare Betriebskosten	3.400	0	3.400
davon Mietforderungen	336	0	336
Umsatzsteuerguthaben	521	0	521
Sonstige Forderungen	829	0	829
Derivative Finanzinstrumente	11	0	11
<b>Summe</b>	<b>5.097</b>	<b>0</b>	<b>5.097</b>

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeit den beizulegenden Zeitwerten.

Auf die Mietforderungen wurden in 2010 und in Vorjahren insgesamt Einzelwertberichtigungen von TEUR 78 vorgenommen. Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen der Wertberichtigungen auf den Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wieder:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Stand zum 01.01.2010	193	452
Verbrauch	-153	-383
Zuführungen	38	124
Stand zum 31.12.2010	78	193

Die kurzfristigen Steuerforderungen in 2010 sowie im Vorjahr betreffen anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

### 3.6. Bankguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

### 3.7. Andere Vermögenswerte

Die anderen Vermögenswerte beinhalten neben Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten Ausgaben für eine Versicherung, die erst im Folgejahr als Aufwand zu verrechnen sind. Die Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten wurden auf Basis der Laufzeit der Mietverträge berechnet und berücksichtigen die den mietfreien Zeiten im Jahr 2010 und in Vorjahren zuzurechnenden Mieten.

### 3.8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Das Objekt Viehoferstraße 31 in Essen konnte wie geplant veräußert werden. Aus der Veräußerung ergab sich ein Verlust von TEUR 80.

### 3.9. Eigenkapital

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

#### Gezeichnetes Kapital

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.

#### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage (2010: TEUR 21.388, 2009: TEUR 26.476) enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien der POLIS, reduziert um IPO-Kosten unter Berücksichtigung von latenten Steuern. Die Verminderung beruht auf der im Einzelabschluss der POLIS Immobilien AG erfolgten Verrechnung des Jahresfehlbetrags des Jahres 2009 mit der Kapitalrücklage.

## Gewinnrücklagen

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

### 3.10. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel	<u>Restlaufzeiten</u>			
	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.389 (134.942)	34.590 (14.643)	120.799 (62.162)	0 (58.137)
Erhaltene Anzahlungen	2.997 (3.209)	2.997 (3.209)	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.656 (3.299)	4.554 (3.051)	102 (248)	0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3 (101)	3 (101)	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.089 (4.629)	5.089 (4.629)	0	0
	<b>168.134</b> (146.180)	<b>47.233</b> (25.633)	<b>120.901</b> (62.410)	<b>0</b> (58.137)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 181.187 (Vj. TEUR 163.925) auf den Immobilienbestand (Buchwert: TEUR 287.510) besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 147.526 (Vj. TEUR 116.248) variabel verzinslich und TEUR 7.814 (Vj. TEUR 18.598) fest verzinslich, daneben sind abgegrenzte Zinsen von TEUR 49 (Vj. TEUR 96) enthalten. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2010, betrug 3,4% (Vj. 3,8%). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 3,4 Jahre.

Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert. Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2010 TEUR 7.861 (Vj. TEUR 19.199). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zu Grunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 2,1 % inkl. Marge.

Nachfolgend geben wir für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2010 eine Übersicht zu den wesentlichen Einzelheiten der Vertragsbeziehungen:

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2011	4,93-5,68	1,5-2	7.863
2011	variabel	1	24.671
2013	variabel	1	33.105
2014	variabel	1	16.898
2015	variabel	2	72.852
		Summe	155.389

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

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

Die **Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern** betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 3 (Vj. TEUR 101). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert von TEUR 4.550 enthalten. Dabei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten Zins-Caps, Zins-Floors und Zins-Swaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen. Die Zins-Caps, die Zins-Swaps sowie der Zins-Floor erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bezüglich Hedge Accounting und werden folglich zum beizulegenden Zeitwert bewertet; Zeitwertänderungen werden im Ergebnis erfasst. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt unter Verwendung von Marktparametern, die direkt beobachtbar sind. Die derivativen Verbindlichkeiten sind demnach in der zweiten Hierarchieebene gemäß IFRS 7.27A (Ermittlung der Fair Values auf Grundlage beobachtbarer Inputdaten, die keine beobachtbaren Preise auf aktiven Märkten darstellen) einzuordnen.

Zinsicherungs- instrument	Volumen TEUR	Beginn *	Laufzeit	Zinssatz	Marktbewertung 31.12.2010
Swap	10.000		30.06.2015	4,80%	-1.158
Swap	10.000		30.12.2016	3,58%	-612
Swap	10.000		31.12.2012	4,33%	-591
Swap	10.000		31.12.2015	3,48%	-579
Swap	8.100		31.12.2015	3,04%	-296
Swap	5.000		31.12.2012	4,15%	-277
Swap	5.000		31.12.2012	3,93%	-255
Floor	-5.000		29.06.2013	3,37%	-240
Forward Swap *	5.000	03.11.2011	30.09.2016	3,47%	-188
Swap	5.000		30.12.2011	4,00%	-145
Swap	10.000		31.03.2015	2,41%	-137
Swap	2.675		31.12.2011	3,12%	-54
Swap	3.150		31.12.2015	2,40%	-18
					<b>-4.550</b>
Forward Swap *	5.000	03.01.2011	30.12.2015	2,23%	13
Forward Swap *	10.000	02.01.2013	30.12.2015	2,81%	34
Cap	5.000		28.06.2013	6,00%	4
					<b>51</b>
					<b>-4.499</b>

### 3.11. Leasing

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

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

	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mindestleasingzahlen	54.291 (37.780)	13.153 (11.357)	31.571 (24.613)	9.567 (1.810)

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

### 3.12. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

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

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

	2010 TEUR	2009 TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Finanzanlagen)	243	243
Bankguthaben und Zahlungsmittel	5.626	1.944
Zu Handelszwecken gehaltenen finanzielle Vermögenswerte	51	11
Forderungen	4.391	5.086
	<b>10.311</b>	<b>7.284</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	163.581	142.370
Derivate	4.550	3.710
	<b>168.131</b>	<b>146.079</b>

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

	2010 TEUR	2009 TEUR
Zu Handelszwecken gehaltenen finanzielle Vermögenswerte	-800	-1.187
Forderungen	54	259
Finanzanlagen	0	0
	<b>-746</b>	<b>-928</b>

Nettoverluste aus zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten beinhalten Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten (Zins-Cap, Zins-Swap, Zins-Floor), für die kein Hedge Accounting angewendet wird. Nettoverluste aus Forderungen beinhalten Veränderungen in den Wertberichtigungen.

## 4. Angaben zur Gesamtergebnisrechnung

### 4.1. Mieterträge

Enthalten sind ausschließlich Mieterträge aus den Anlageimmobilien und den Immobilien, die unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 123 (Vj. TEUR -131) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

### 4.2. Instandhaltungsaufwand

Ausgewiesen werden allgemeine Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung an Miet- und Allgemeinflächen sowie Schönheitsreparaturen.

### 4.3. Immobilienbewirtschaftungsaufwand

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

#### 4.4 Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien

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

#### 4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien

In 2010 resultierte das Ergebnis von insgesamt TEUR -5 (Vj. TEUR -37) aus der Veräußerung der Anlageimmobilien Steinstraße 11 in Düsseldorf, Königsplatz 57 in Kassel, Friedrichsring 46 in Mannheim sowie die zur Veräußerung gehaltene Immobilie Viehofer Straße 31 in Essen, wobei diese mit einem Verlust von TEUR 80 im Ergebnis enthalten ist. Weitere Informationen sind unter Punkt 3.1. und 3.8. dargestellt.

#### 4.6. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2010 wie im Vorjahr im Wesentlichen Erträge aus Ausgleichszahlungen von Mietern für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen.

#### 4.7. Sonstiger Aufwand

Der sonstige Aufwand beinhaltet u. a. Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Mietforderungen, Due-Diligence-Kosten und nachlaufende Kosten für Immobilienverkäufe.

#### 4.8. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Personalaufwand	1.803	1.740
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	498	605
Büro- und Reisekosten	526	466
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	156	140
Marketing und Werbekosten	94	106
Sonstiger Aufwand	90	91
Summe	3.168	3.148

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2010 24 (Vj. 24) Arbeitnehmer beschäftigt, 6 im Bereich allgemeine Verwaltung und 18 im Bereich Asset- und Property-Management, darunter 3 Auszubildende.

#### 4.9. Beteiligungserträge

Diese betreffen wie im Vorjahr Ausschüttungen aus der Beteiligung an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin.

#### 4.10. Finanzerträge

Die Finanzerträge betreffen Zinserträge aus der laufenden Verzinsung der Kontokorrentkonten der POLIS.

#### 4.11. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen die nachfolgend dargestellten Posten:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Zinsaufwendungen	4.511	4.818
Finanzierungsnebenkosten	213	19
Aufwendungen aus Marktwertänderungen von Sicherungsgeschäften	800	1.187
Summe	5.524	6.024

#### 4.12. Steuern

Der Gewinn vor Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt für das Geschäftsjahr 2010 TEUR 1.956. Im Vorjahr betrug der Verlust vor Steuern TEUR 6.826.

Die Einkommen- und Ertragsteueraufwendungen für die Geschäftsjahre 2010 und 2009 gliedern sich wie folgt:

Aufwand (-)/Ertrag (+)	2010 TEUR	2009 TEUR
Latente Steuern auf Verlustvorträge	401	-881
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-813	1.006
Laufende Steuern	3	46
Summe	-409	171

Der Berechnung der latenten Steuern liegen die nach der derzeitigen Rechtslage geltenden Steuersätze zugrunde. Diese basieren auf den am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten gesetzlichen Regelungen. Auf erwirtschaftete Erträge der in Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien fällt aufgrund der erweiterten Gewerbesteuerkürzung keine Gewerbesteuer an. Gegebenenfalls entstehende Gewerbesteuer (hier: auf Ebene der POLIS Immobilien AG) wird daher als Überleitungsposition berücksichtigt. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2010 15% (Vj. 15%), der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5%. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von 15,825% (Vj. 15,825%). Nachfolgend wird die Überleitung vom erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Ertragsteueraufwand dargestellt.

	2010 TEUR	2009 TEUR
Ergebnis vor Steuern	1.956	-6.826
Konzernsteuersatz	15,8%	15,8%
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-310	1.080
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-8	-7
Auswirkungen von Gewerbesteuer	-66	-929
Ertragsteuer Vorjahre	-25	27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-409	171
Steuerquote	20,9%	2,5%

Die Überleitungsposition „Auswirkungen von Gewerbesteuer“ resultiert im Vorjahr im Wesentlichen aus in Vorjahren angesetzten latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge, die nach der aktuellen Unternehmensplanung nicht genutzt werden und daher in 2009 abgeschrieben wurden.

## 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 2.550 (Vj. TEUR 8.505) aus Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen.

## 6. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf Punkt 8.1. sowie auf die Darstellungen im Vergütungsbericht des Lageberichts verwiesen. Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Im Rahmen eines Mietvertrages mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2010 Leistungen von TEUR 130 (Vj. TEUR 130) erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

## 7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

## 8. Sonstige Angaben

### 8.1. Aufsichtsrat und Vorstand

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

Dem Vorstand gehörten an:

- Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstands, Berlin
- Dr. Matthias von Bodecker, Finanzvorstand, Berlin (ausgeschieden 31. Januar 2011)
- Rüdiger Freiherr von Maltzahn, Finanzvorstand, Berlin (seit 1. Februar 2011)

Die Vergütungen für den Vorstand im Geschäftsjahr 2010 betragen insgesamt TEUR 410.

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, Managing Director bouwfonds real estate investment management, Hoevelaken/Niederlande, wohnhaft in Maastricht/Niederlande\*
- Wolfgang Herr, Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG, wohnhaft in Baden Baden
- Ralf Schmechel, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Karlsruhe, wohnhaft in Malsch \*\*
- Benn Stein, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und vereidigter Buchprüfer, CT legal Stein und Partner, Hamburg, wohnhaft in Hamburg \*\*

\* Mitglieder des Personalausschusses des Aufsichtsrats

\*\* Mitglieder des Investitionsausschusses des Aufsichtsrats

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 betragen insgesamt TEUR 83.

## 8.2. Corporate Governance

Im März 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben. POLIS entspricht 2011 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.

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

Die folgenden, bereits verabschiedeten und von der EU übernommenen, aber zum 31. Dezember 2010 noch nicht verbindlich anzuwendenden IFRS wurden nicht angewandt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Änderungen eine Auswirkung auf die künftigen Konzernabschlüsse der POLIS haben werden.

### **IAS 24 – Related Party Disclosures**

Bisher waren Unternehmen, die staatlich kontrolliert oder bedeutend beeinflusst sind, verpflichtet, Informationen zu allen Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die vom gleichen Staat kontrolliert oder bedeutend beeinflusst werden, offenzulegen. Durch die Änderung des IAS 24 sind detaillierte Angaben nur noch zu einzelnen wesentlichen Transaktionen zu machen.

Die Änderungen sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen.

### **Änderungen des IAS 32 – Classification of Rights Issues**

Mit der Änderung des IAS 32 wird die bilanzielle Behandlung von Bezugsrechten, Optionen oder Optionsscheinen geregelt, die anteilsgemäß allen gegenwärtigen Eigentümern derselben Klasse von nicht-derivativen Eigenkapitalinstrumenten angeboten werden und die zum Erwerb oder Erhalt einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten im Austausch gegen flüssige Mittel in jeder Währung berechtigen. Die Änderungen sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen.

### **IFRIC 19 – Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments**

IFRIC 19 erläutert die Anforderungen, wenn ein Unternehmen teilweise oder vollständig eine finanzielle Verbindlichkeit durch Ausgabe von Aktien oder anderen Eigenkapitalinstrumenten tilgt. Die Interpretation stellt klar, dass die zur Tilgung einer finanziellen Verbindlichkeit an einen Gläubiger ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente Bestandteil des "gezahlten Entgelts" im Sinne von IAS 39.41 sind. IFRIC 19 ist in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen.

### **Änderungen des IFRIC 14 – Prepayments of a Minimum Funding Requirement**

Die Interpretation IFRIC 14, auf die sich die Ergänzung bezieht, enthält Regelungen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pensionspläne in Fällen, in denen ein vorhandenes Planvermögen die Pensionsverpflichtung übersteigt. IFRIC 14 ist in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, verpflichtend.

## **8.4. Aktienbasierte Vergütung**

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine aktienbasierten Vergütungen gewährt. In 2008 wurden 26.000 Bezugsrechte mit einem Marktwert von EUR 17.810 eingeräumt. Diese Bezugsrechte sind weiterhin ausstehend, eine Ausübung ist noch nicht möglich.

Die Kosten aus der Einräumung von Bezugsrechten in 2008 an Mitarbeiter betragen im Geschäftsjahr 2010 EUR 5.936 (Vj. EUR 5.936).

Beschreibung des Aktienoptionsprogramms:

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

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

a) absolute Hürde

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

b) relative Hürde

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

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

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

## 8.5. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

### a) Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Diese wirken sich auf die Höhe der Zinsaufwendungen aus. Zum 31. Dezember 2010 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 147.526, davon wurden TEUR 93.925 durch Zins-Swaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert und weitere TEUR 5.000 durch Zins-Caps gesichert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 7.814. Der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt somit 35%. Diese Position wird für vertretbar gehalten. POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich auf das Ergebnis und das Eigenkapital durch Änderungen der Zinssätze ergeben würden. Dabei wird der Cashflow für einen Prognosezeitraum von vier Jahren ermittelt, der sich bei einer Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte ergibt. Zum 31. Dezember 2010 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei TEUR 536 p. a. (Vj. TEUR 555). Aus sinkenden Zinssätzen würden sich entsprechende Erfolgswirkungen ergeben.

### b) Ausfall- bzw. Kreditrisiko

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

	2010 TEUR	2009 TEUR
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>		
Beteiligungen	243	243
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.442	5.097
	4.685	5.340

Zum 31. Dezember 2010 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 3.253 (Vj. TEUR 3.400) erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 2.997 (Vj. TEUR 3.209) gegenüber, wobei die Forderungen aus umlegbaren Betriebskosten weder wertgemindert noch fällig waren.

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

Nachfolgende Übersicht stellt die Altersstruktur der nicht wertgeminderten Mietforderungen dar:

	Buchwert TEUR	davon: nicht wertgemindert und fällig seit:				
		davon: weder wertgemin- dert noch fällig TEUR	über 90 Tage TEUR	61-90 Tage TEUR	31-60 Tage TEUR	0-30 Tage TEUR
31.12.2010						
Mietforderungen	317	133	19	29	46	90
31.12.2009						
Mietforderungen	336	154	87	6	39	49

Alle aufgeführten Mietforderungen betreffen gewerbliche Mieter im Inland. Für die bereits fälligen Mietforderungen hat POLIS Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von TEUR 615, davon TEUR 40 für wertberichtigte Forderungen, erhalten.

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

Nachfolgende Tabelle zeigt die Analyse der wertberichtigten Vermögenswerte:

	2010 TEUR	2009 TEUR
<u>Wertberichtigte Vermögenswerte</u>		
Buchwert einzelwertberichtigter Forderungen	148	193
Höhe der Einzelwertberichtigung	-78	-193
Nettobuchwert (nach Wertberichtigungen)	70	0

### c) Liquiditätsrisiko

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

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2010 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten:

Fälligkeitsanalyse	Gesamt	2011	2012	2013	2014	ab 2015
	Bruttoabflüsse TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.573	39.830	7.177	38.838	22.066	71.662
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.656	4.656	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	539	539	0	0	0	0
<b>Kreditzusagen</b>	<b>-16.479</b>	<b>-16.479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>168.289</b>	<b>28.546</b>	<b>7.177</b>	<b>38.838</b>	<b>22.066</b>	<b>71.662</b>

Die Kreditzusagen betreffen ausschließlich noch nicht in Anspruch genommene Kredite, die überwiegend bis Ende 2011 in Anspruch genommen werden können. Die Inanspruchnahme eines Teilbetrags

von EUR 6,8 Mio hängt von der Erreichung eines Vermietungsstands von 70% beim Quartier Büchsenstraße ab.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die 2011 fällig werden, sind Darlehen von TEUR 32.485 enthalten, die verlängert und aufgrund des geringen Loan-to-Values um rd. EUR 4 Mio erhöht werden sollen. Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2010 von rd. EUR 10 Mio stehen Bankguthaben sowie der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt Service Coverage Ratios von 110 Prozent und 120 Prozent und Loan-to-Value-Ratios von 65 Prozent und 70 Prozent auf Einzelobjektebene und 70 Prozent und 80 Prozent auf Portfolioebene. In einem Portfolio sind Gebäude 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. Für 2011 ergibt sich daraus jedoch keine Fälligkeit.

Über Laufzeit von derivativen Finanzinstrumenten informiert die Tabelle unter Punkt 3.10.

#### Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2009

Fälligkeitsanalyse	Gesamt	2010	2011	2012	2013	ab 2014
	Bruttoabflüsse					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.450	17.342	37.157	5.920	33.243	62.788
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.299	3.299	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	919	919	0	0	0	0
<b>Kreditzusagen</b>	<b>-17.207</b>	<b>-17.207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>143.461</b>	<b>4.353</b>	<b>37.157</b>	<b>5.920</b>	<b>33.243</b>	<b>62.788</b>

#### 8.6. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

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

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Prüfungshonorare	124	139
Summe	124	139

## 8.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat POLIS die Objekte Kramergasse, Könneritzstraße und Palaisplatz in Dresden erworben. Für ein weiteres Objekt wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen, der nach Eintritt einer aufschiebenden Bedingung im Jahr 2011 wirksam werden soll. Die Kaufpreise sind vollständig geflossen und werden als geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien ausgewiesen (siehe Abschnitt 1).

Der Finanzvorstand, Dr. Matthias von Bodecker, ist nach elf Jahren im Unternehmen zum 31. Januar 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschieden. Der Aufsichtsrat hat Rüdiger Freiherr von Maltzahn mit Wirkung zum 1. Februar 2011 zum Vorstand bestellt.

Berlin, den 3. März 2011

POLIS Immobilien AG  
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Rüdiger Freiherr von Maltzahn

## 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	Inflation	3-Monats EURIBOR	5 Jahre (Sw ap- Satz)	10 Jahre (Sw ap-Satz)
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 Wiedererstarren 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

Wir 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.

## Überblick über den Geschäftsverlauf

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

- Mit einem Konzernergebnis vor Steuern von 1.956 TEUR hat sich die Ertragslage gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert (Vorjahr: -6.826 TEUR).
- Mit dem besten Vermietungsergebnis der Unternehmensgeschichte von 21.200 m<sup>2</sup> Mietfläche (Neuvermietungen) konnten wir von der steigenden Nachfrage nach gut ausgestatteten Büroflächen profitieren. Die Vermietungsquote stieg auf rd. 73 % und wird mit den bereits abgeschlossenen in 2011 beginnenden Mietverträgen auf 79 % steigen.
- Im Geschäftsjahr 2010 wurden 18 Mio EUR in die Anlageimmobilien investiert. Vier Modernisierungsobjekte, Konrad-Adenauer-Ufer 41-45, Köln, Kasernenstraße 1, Düsseldorf, Büchsenstraße 26 und Büchsenstraße 28, Stuttgart, wurden im Grundausbau fertig gestellt und bereits zu großen Teilen vermietet.
- Um die Portfoliostruktur zu optimieren und Kosten einzusparen, haben wir in 2010 vier Objekte veräußert und die Zahl unserer Standorte um drei verringert. Insgesamt wurden die Bewertungen der Objekte im Vorjahr bestätigt, so dass sich keine Ergebnisauswirkung ergab.
- Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2011 wurden drei Objekte in der Dresdner Innenstadt erworben, dadurch wird das Portfolio auf fast 304 Mio EUR anwachsen. Ein viertes Objekt soll in 2011 übernommen werden.
- Wegen des modernisierungsbedingten Leerstandes und des konjunkturell bedingt schwachen Vermietungsergebnisses 2009 sanken die Mieterträge um 6 % auf 13.053 TEUR und das laufende Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung um 17 % auf 9.578 TEUR. Dadurch ergab sich auch ein Absinken der Kennziffer Funds from Operations (FFO) <sup>1)</sup> um 47 % auf 1.988 TEUR.
- Die Strategie der Wertschöpfung durch Modernisierung und die verbesserte Marktverfassung haben wieder zu einem insgesamt positiven Bewertungsergebnis von 776 TEUR geführt.
- Das Absinken des Marktzinseszins führte zu einem Bewertungsverlust bei Zinssicherungsinstrumenten von 800 TEUR. Dafür sanken die Zinsaufwendungen erneut auf nunmehr 4.724 TEUR. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung sank von 3,8 % auf 3,4 %.

---

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

## Entwicklung des Immobiliengeschäfts

### *Portfoliooptimierung*

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir unser 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 wurden 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. Feri hat die Investitionen in das Objekt mit einem Bewertungsgewinn von TEUR 742 bestätigt.

- 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.

Durch einen Wertzuwachs von TEUR 508 wurde die Investition in das Quartier von Feri bestätigt.

- 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. Wir sehen den wirtschaftlichen Erfolg der Investitionen durch den von Feri ermittelten hohen Bewertungsgewinn von TEUR 1.265 bestätigt.

- 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 ein um TEUR 2.016 verringerter Objektwert.

*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 gegenüber dem Vorjahr von 10.200 m<sup>2</sup> auf 21.200 m<sup>2</sup> zu verdoppeln. Der Vermietungsstand im Portfolio 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, 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 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>
Gutleutstr. 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 <sup>2</sup> 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

*Mieterträge aufgrund der Revitalisierungen gesunken, Bewertungen leicht positiv.*

Die **Mieterträge** sind aufgrund der Modernisierungsvorhaben auf 13.053 TEUR gesunken (i. Vj. 13.904 TEUR) und um 851 TEUR unter dem Vorjahresniveau geblieben. Bei Immobilien, die seit dem 1. Januar 2009 durchgehend im Bestand sind, und ohne Berücksichtigung der Revitalisierungsobjekte (»Like for Like«) sind die Mieterträge um 1,5 % gestiegen.

Nach Abzug von Instandhaltungsaufwand und Immobilienbewirtschaftungsaufwand ist das **Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung** um rd. 17 % auf 9.578 TEUR (i. Vj. 11.537 TEUR) gesunken.

Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand wurden durch die Bewertung bestätigt und darüber hinaus konnte eine Aufwertung von 776 TEUR erzielt werden. Die Marktwertänderung resultiert im Wesentlichen aus den Bewertungen der Modernisierungsobjekte Kasernenstraße 1 in Düsseldorf mit TEUR 1.265, Konrad-Adenauer-Ufer 41-45 in Köln mit TEUR 742, Quartier Büchsenstraße in Stuttgart mit TEUR 508 sowie der Domstraße 10 in Hamburg mit TEUR -2.016. Im Übrigen beinhaltet das Ergebnis sowohl Effekte aus allgemeinen Marktänderungen als auch die Ergebnisse aus Modernisierungsmaßnahmen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2010 auf 3.166 TEUR und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres (3.148 TEUR).

Der Zinsaufwand lag aufgrund des Anteils an variabel verzinslichen Krediten trotz Neuaufnahme von Krediten leicht unterhalb des Vorjahres (4.724 TEUR; i. Vj. 4.837 TEUR). Das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis aus Zinsderivaten blieb wegen der weiter gesunkenen Marktzinsen mit -800 TEUR negativ. Das Finanzergebnis im Geschäftsjahr 2010 hat sich um 330 TEUR oder 6 % gegenüber dem Vorjahr verbessert und lag bei -5.454 TEUR (i. Vj. -5.784 TEUR). Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten, unter Einbeziehung der Zinssicherungsinstrumente, hat sich von 3,8 % zum 31. Dezember 2009 auf 3,4 % zum Jahresende 2010 verringert.

Der Konzernabschluss weist einen **Konzernüberschuss** von 1.547 TEUR (i. Vj. -6.655 TEUR) aus. Die operative Kennzahl **Funds from Operations** fiel aufgrund der geringeren Mieterträge auf 1.988 TEUR (i. Vj. 3.726 TEUR). Die operativen Zahlen, wie **Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand**, **Immobilienbewirtschaftungsaufwand** sowie **Verwaltungsaufwand**, entwickelten sich im Saldo planmäßig. Die Bewertungsergebnisse der Immobilien und der Zinsderivate fielen mit insgesamt -24 TEUR nahezu neutral aus.

## Finanzlage

### Cashflows

	2010 TEUR	2009 TEUR	Δ%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.688	9.519	-19%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.848	5.462	-463%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15.842	-15.093	-205%
Bankguthaben am Ende der Periode	5.626	1.944	189%

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fiel auf 7.688 TEUR gegenüber 9.519 TEUR im Vorjahr. Aufgrund der Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen und geleisteten Anzahlungen für den Erwerb der Objekte in Dresden ergab sich trotz der Einzahlungen aus Verkäufen ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beruht im Wesentlichen auf der Kreditaufnahme des Geschäftsjahres und ist daher positiv.

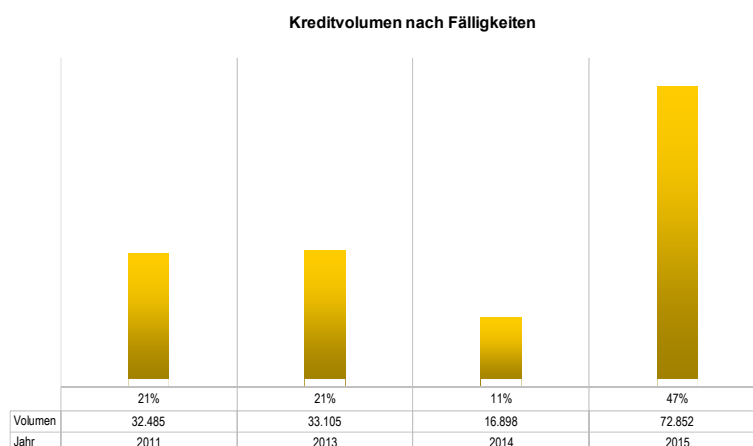
#### Hohe Eigenkapitalquote – niedrige Loan-to-Value-Ratio

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von rd. 47 % weiterhin solide finanziert und verfügt über ausreichend Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen. Gegenwärtig bestehen Kreditlinien von rd. 16 Mio EUR, davon rd. 7 Mio EUR mit der Auflage des Erreichens eines Vorvermietungsstandes.

Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien, inkl. geleisteter Anzahlungen auf Anlageimmobilien) ist aufgrund der Kreditaufnahme auf rd. 51 % zum 31. Dezember 2010 gestiegen und für ein Unternehmen unserer Risikostruktur konservativ. Die strategische Zielmarke von 60 % kann durch Ausnutzung der offenen Kreditlinien und neue Finanzierungen erreicht werden, soll aber auch in Zukunft nicht überschritten werden, um den Verschuldungsgrad konstant niedrig zu halten.

## Risikoarme Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen betrug zum 31. Dezember 2010 3,4 Jahre. Im Jahr 2011 werden überwiegend zum Jahresende Bankdarlehen über insgesamt 32.485 TEUR fällig (i. Vj. 11.957 TEUR). Gegenwärtig werden Verhandlungen über deren Verlängerung geführt. Es ist davon auszugehen, dass sie problemlos aufgrund der komfortablen Loan-to-Value-Ratios (LTV) verlängerbar sind oder teilweise durch Inanspruchnahme bestehender Kreditlinien abgelöst werden können.



Der Anteil der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten ohne Zinssicherung betrug zum 31. Dezember 2010 35 %. Die Zinsen für diese Kredite sind entsprechend der Marktentwicklung gefallen. Der gewichtete Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten (einschließlich Zinssicherungsmaßnahmen) betrug 3,4 % zum 31. Dezember 2010 gegenüber 3,8 % zum 31. Dezember 2009.

Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolioebene (Loan-to-Value-Ratio von 65 bis 80 % / Debt Service Coverage Ratio von 1,10 bis 1,20) vor. Alle Kreditaufgaben wurden in 2010 eingehalten. 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.

## Vermögenslage

<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	TEUR	TEUR
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>307.073</b>	<b>285.529</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>10.245</b>	<b>8.078</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>147.989</b>	<b>146.436</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>317.318</b>	<b>293.607</b>
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>47%</b>	<b>50%</b>
<b>Loan to value in %</b>	<b>51%</b>	<b>48%</b>

Die Bilanzsumme hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der geleisteten Anzahlung auf Anlageimmobilien auf rd. 317 Mio EUR erhöht (i. Vj. rd. 294 Mio EUR). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den Anlageimmobilien und machen entsprechend dem Geschäftsmodell 91 % der Bilanzsumme aus. Die von POLIS selbst genutzte 4. Etage in der Rankestraße 5/6 wird unter Sachanlagen mit einem Wert von 2.097 TEUR ausgewiesen.

#### Investitionen in Anlageimmobilien

Die Investitionen in die einzelnen Immobilien sind detailliert im Anhang unter 3.1. „Anlageimmobilien“ aufgeführt.

#### Bewertung der Immobilien

20 Anlageimmobilien des Immobilienportfolios der POLIS wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 von der Feri bewertet. Der übrige Immobilienbestand wurde durch POLIS intern bewertet. Sechs Immobilien wurden zuletzt im 3. Quartal 2010 durch Feri extern bewertet, die gutachterlichen Marktwerte wurden nun durch interne Bewertungen fortgeschrieben.

Für das Jahr 2011 wurde Feri beauftragt, quartalsweise für jeweils ein Viertel des Portfolios die Marktwerte zu ermitteln und diese in Gutachten zu dokumentieren. Damit wird der Marktwert jeder Immobilie einmal pro Jahr durch einen externen unabhängigen Wertgutachter ermittelt. Künftig werden zum jeweiligen Quartalsende die nicht durch Feri bewerteten Immobilien einer internen Bewertung unterzogen. Liegen jedoch grundlegende Veränderungen an einem Objekt vor, wird dieses im folgenden Quartal einer externen Bewertung unterzogen. Zu den Einzelheiten der Bewertungsmethodik und Annahmen verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang unter 3.1.

Die hohe Qualität des Portfolios wurde durch das Portfoliorating „B+“ („weit überdurchschnittlich“) bestätigt.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beträgt zum Jahresende 2010 insgesamt 287.510 TEUR (i. Vj. 282.000 TEUR). Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang. Das Feri-Rating wird in der Portfolioübersicht im Internet ([www.polis.de](http://www.polis.de)) und im Geschäftsbericht veröffentlicht.

#### Net Asset Value

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

TEUR	
Buchwerte der Immobilien	303.596
Buchwert der Beteiligungen	243
Sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	201
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-155.389
<b>NET ASSET VALUE</b>	<b>148.651</b>
latente Steuern	-662
<b>NNAV</b>	<b>147.989</b>

Bei den vorhandenen 11.051.000 Aktien errechnete sich zum 31. Dezember 2010 ein Net Asset Value je Aktie von 13,45 EUR (i. Vj: 13,27 EUR). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, errechnet sich der sog. Net Net Asset Value (NNAV). Dieser betrug zum 31. Dezember 2010 13,39 EUR je Aktie.

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

Die Ertrags- und Finanzlage von POLIS wird aufgrund des positiven Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung und des operativen Cashflow weiterhin positiv beurteilt. Die hohen Investitionen in die Gebäude führen zu einer zukünftig weiter verbesserten Ertragslage aus dem operativen Geschäft. Ein ausgeglichener Cashflow, unsere Eigenkapitalquote von rd. 47 % (Loan-to-Value-Ratio von rd. 51 %) und die Verfügbarkeit von offenen Kreditlinien führen zu einer komfortablen Finanzsituation, um evtl. auftretende Risiken zu tragen, und verschaffen uns gleichzeitig die Möglichkeit, zusätzliches Kapital weiterhin zu guten Konditionen aufzunehmen, um Investitionschancen wahrzunehmen.

## **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 abzurufen. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Nach deutschem Aktienrecht ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt. Die Geschäftsordnung für den Vorstand schreibt jedoch vor, dass bestimmte Geschäfte der vorherigen Zustimmung des 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 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 Schlussklärung 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 Einzelobjektenebene 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, Punkt 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 vorgelegt, der über aktuelle Risikoentwicklungen auch in den alle zwei Wochen stattfindenden Vorstandssitzungen

---

1) Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission.

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 Ge-

schäftsjahr 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 1. Januar 2011 hat POLIS die Objekte Kramergasse, Könneritzstraße 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 Bestandhalter 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 nach dem Einzug der Mieter zu einem Vermietungsstand von 90 % aller Mietflächen führen wird. Wir wollen in 2011 eine Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung erreichen und mit der Erhöhung des Vermietungsstandes die Grundlage für ein weiteres Wachstum in 2012 schaffen. Die Kennzahl Funds from Operations wird sich aufgrund der höheren Finanzierungskosten in 2011 mit rd. 2 Mio € auf dem Niveau des Jahres 2010 bewegen und sich dann im Jahr 2012 auf rd. 4 Mio € verdoppeln.

Beim Portfoliovolumen wird nach dem Erreichen des Ziels von rd. 300 Mio EUR ein weiterhin moderates Wachstum angestrebt. Die konservative Finanzierungsstruktur mit einem 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 Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 3. März 2011

POLIS Immobilien AG  
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Rüdiger Freiherr von Maltzahn



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der POLIS Immobilien AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.


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

Berlin, den 3. März 2011

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Quitmann  
Wirtschaftsprüfer



Lommatzsch  
Wirtschaftsprüfer

