

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009  
und Lagebericht

POLIS Immobilien AG  
Berlin

POLIS Immobilien AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2009

**Aktiva**

	31.12.2009		31.12.2008	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Software		94.604,45		54.131,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücksgleiche Rechte	2.152.709,31		2.169.088,00	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.395,40	2.330.104,71	205.765,00	2.374.853,00
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	144.150.901,59		151.356.501,59	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		2.905.422,14	
3. Beteiligungen	242.586,28	144.393.487,87	242.586,28	154.504.510,01
		146.818.197,03		156.933.494,01
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.629.360,49		19.877.981,84	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	67.081,91	27.696.442,40	169.925,76	20.047.907,60
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		1.852.476,53		1.757.236,55
		29.548.918,93		21.805.144,15
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		49.056,32		54.988,54
		176.416.172,28		178.793.626,70

**Passiva**

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
Stammaktien	110.510.000,00	110.510.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	23.789.831,86	28.883.925,13
<b>III. Bilanzgewinn</b>	0,00	0,00
	<b>134.299.831,86</b>	<b>139.393.925,13</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	32.453,61
2. Sonstige Rückstellungen	4.215.106,50	3.077.100,00
	<b>4.215.106,50</b>	<b>3.109.553,61</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.913.313,81	16.888.398,41
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.634,15	39.107,05
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.705.415,57	19.311.623,97
4. Sonstige Verbindlichkeiten	205.120,39	28.268,53
--davon aus Steuern EUR 97.360,15 (i. Vj. EUR 22.958,40)--		
	<b>37.878.483,92</b>	<b>36.267.397,96</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	22.750,00	22.750,00
	<b>176.416.172,28</b>	<b>178.793.626,70</b>



# POLIS Immobilien AG, Berlin

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009	2008
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	594.668,10	628.674,60
2. Sonstige betriebliche Erträge	883.546,15	4.429.873,73
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	-1.509.000,31	-1.481.102,24
b) Soziale Abgaben	-182.400,72	-156.350,71
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-94.276,82	-65.179,31
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.198.412,10	-1.693.032,31
6. Erträge aus Beteiligungen	3.414.247,06	3.167.882,10
–davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.380.402,60 (i. Vj. EUR 3.067.369,83)–		
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	96.749,28	161.950,86
–davon aus verbundenen Unternehmen EUR 96.749,28 (i. Vj. EUR 161.950,86)–		
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	94.830,96	285.354,33
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-4.071.000,00	-2.741.000,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.175.137,35	-3.468.059,41
–davon an verbundene Unternehmen EUR 216.971,20 (i. Vj. EUR 86.059,27)–		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.146.185,75	-930.988,36
12. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	52.092,48	0,00
13. Jahresfehlbetrag	-5.094.093,27	-930.988,36
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	669.007,15
15. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	5.094.093,27	261.981,21
16. Bilanzgewinn	0,00	0,00



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

---

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind ebenfalls zu Nennwerten bilanziert.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Vorauszahlungen für künftige Zeiträume.

Der Wertansatz der Rückstellungen beinhaltet alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten auch Rückstellungen für drohende Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten, die mit den negativen Marktwerten der Finanzinstrumente am 31.12.2009 bewertet wurden.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

## II. Erläuterungen zur Bilanz

---

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Jahr 2009 wird in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel gemäß § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Unter den Finanzanlagen werden folgende Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen:

Gesellschaft	Nennkapital	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis
	TEUR	%	31.12.2009 TEUR	2009 TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	171	32
Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	3.681	-104
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	3.161	-523
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	4.416	115
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	665	100	665	475
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	26	100	4.658	-310
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	21.010	397
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	9.324	357
POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	4.072	250
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.305	292
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.551	316
POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.600	294
POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.100	179
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.858	365
POLIS Objekt Ebertplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.000	166
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.800	-875
POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	4.209	-781
POLIS Objekt Gustav-Heinemann-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	4.729	-171
POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.407	-78
POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.690	268
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.200	74
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.300	286
POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.766	-35
POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.081	30
POLIS Objekt Neumarkt GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.600	235
POLIS Objekt Weyerstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.788	307
POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	885	-53
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	15.898	-2
POLIS Objekt HH Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.000	248
POLIS GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Vierunddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Sechsenddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	0

Aufgrund dauernder Wertminderung wurden in 2009 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 4.071 auf den Buchwert der Anteile an

- der Haus Steinstraße GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH,
- der POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH,
- der POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG,
- der Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG,
- der POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG sowie
- der POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG vorgenommen.

Im Rahmen der Beteiligungsbewertung haben sich wegen des Wegfalls der Gründe für die in den Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2009 Zuschreibungen auf die Anteile an

- der Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG,
- der POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG sowie
- der POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG

von insgesamt TEUR 856 ergeben. Die Zuschreibungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

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

## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

## 3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 4. Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich im Jahr 2009 wie folgt entwickelt:

TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Jahresfehlbetrag	Gesamt
<b>Stand per 31.12.08</b>	<b>110.510</b>	<b>28.884</b>	<b>0</b>	<b>139.394</b>
Jahresfehlbetrag	0	0	-5.094	-5.094
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-5.094	5.094	0
<b>Stand per 31.12.09</b>	<b>110.510</b>	<b>23.790</b>	<b>0</b>	<b>134.300</b>

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, zum Ausgleich des zum 31. Dezember 2009 ausgewiesenen Jahresfehlbetrags TEUR 5.094 aus der Kapitalrücklage zu entnehmen.

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

In der Hauptversammlung am 19. Juni 2009 wurde die POLIS Immobilien AG bis zum 15.12.2010 ermächtigt, eigene Aktien, beschränkt auf einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 11.051.000, ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt, zu erwerben. Ein Erwerb ist über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots möglich und verpflichtet den Vorstand bei Erwerb zur Unterrichtung der Hauptversammlung bzgl. der Gründe und des Zwecks.

In der Hauptversammlung am 4. Juli 2008 ist das Grundkapital um bis zu EUR 1.300.000 bedingt erhöht worden, eingeteilt in bis zu 130.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Erfüllung von Optionsrechten von Mitgliedern des Vorstands (bis zu 100.000 Bezugsrechte) und Führungskräften (bis zu 30.000 Bezugsrechte) der Gesellschaft, die von der Gesellschaft im Rahmen eines Aktienoptionsplans aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung bis zum 31.12.2012 gewährt werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von ausgegebenen Optionsrechten von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft die Optionsrechte nicht durch Übertragung eigener Aktien oder im Wege einer Barzahlung erfüllt. Die neuen Aktien nehmen mit Beginn des Geschäftsjahres, indem sie durch Ausübung von Optionsrechten entstehen, am Gewinn teil.

## 5. Sonstige Rückstellungen

Der unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesene Betrag betrifft eine Rückstellung für drohende Verluste aus Zins-Swaps und -Floors (TEUR 3.711), Rückstellungen für Personalkosten und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 255), ausstehende Rechnungen (TEUR 64) sowie die Kosten für die Jahres- und Konzernabschlussprüfung und der Bewertung des Immobilienbestands des Konzerns (TEUR 186).

## 6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

	Restlaufzeiten			
	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.913	1.398	9.213	2.302
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55	55	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.705	24.705	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	205	205	0	0
<b>Summe</b>	<b>37.878</b>	<b>26.363</b>	<b>9.213</b>	<b>2.302</b>

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

## 7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Umsatzerlöse

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

#### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 856 sowie an Mieter der Tochtergesellschaften weiterbelastete Kosten in Höhe von TEUR 23.

#### 3. Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt 2009 waren neben den beiden Vorständen 21 Arbeitnehmer im Büro und zwei Hausmeister für unsere Gebäude vor Ort beschäftigt.

#### 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die laufenden Börsenkosten, Beratungs-, Marketing-, Prüfungs-, Due-Diligence-, und Reisekosten sowie Kosten für Geschäfts- und Quartalsberichte und Kosten zur Weiterbelastung an Mieter der Tochtergesellschaften enthalten.

#### 5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten Aufwendungen aus der Erhöhung der Drohverlustrückstellung betreffend die derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.189 sowie Zinsen aus laufenden Krediten in Höhe von TEUR 1.986.

### IV. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Zur Absicherung des Zinsrisikos von variablen Krediten wurden in den Vorjahren und im Geschäftsjahr die in der folgenden Tabelle dargestellten Swap-, Cap-, und Floorgeschäfte abgeschlossen. Risiken aus den derivativen Finanzinstrumenten (negativer Marktwert per 31.12.2009) sind in dem Bilanzposten „sonstige Rückstellungen“ in Höhe von TEUR 3.710 erfasst.

Zinsierungs- instrument	Volumen TEUR	Laufzeit	Zinssatz	31.12.2009
Swap	10.000	31.12.2010	3,82%	-277
Swap	5.000	30.12.2011	4,00%	-236
Swap	2.675	31.12.2011	3,12%	-80
Swap	10.000	31.12.2012	4,33%	-679
Swap	5.000	31.12.2012	3,93%	-280
Swap	5.000	31.12.2012	4,15%	-313
Swap	10.000	30.06.2015	4,80%	-1.095
Swap	8.100	31.12.2015	3,04%	-106
Forward Swap *	10.000	30.12.2016	3,58%	-195
Forward Swap *	10.000	31.12.2015	3,48%	-203
Cap	5.000	28.06.2013	6,00%	11
Floor	5.000	29.06.2013	3,37%	-246
				-3.699

\* Beginn 01.09.2010

## V. Angaben zu den Gesellschaftsorganen

---

Während des Geschäftsjahres 2009 gehörten dem Vorstand an:

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

Die Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2009 betragen TEUR 394.

Bezüglich der Einzelbezüge des Vorstands verweisen wir auf die Darstellungen im Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts 2009. Dieser fasst die Grundsätze der Vergütung des Vorstands der POLIS Immobilien AG zusammen und erläutert Höhe und Struktur der Vorstandseinkommen.

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\*
- Jürgen von Wendorff, Vorstandsmitglied/Geschäftsführer der HANNOVER Finanz GmbH, Commerz Unternehmensbeteiligungs AG und der HF Fonds VII GmbH, Hannover/Frankfurt, wohnhaft in Ingeln (bis 19.06.2009)

Jürgen von Wendorff ist auch in folgenden weiteren Aufsichtsgremien tätig:

- Beirat der Neumann und Esser Verwaltungs GmbH (Vorsitzender)
- Aufsichtsrat der GBK Beteiligungen AG (Mitglied)
- Beirat der BAG Lich GmbH (Mitglied)
- Beirat der Hego Partner Holding GmbH (Mitglied)
- Beirat der PARTE GmbH (Mitglied)
- Ralf Schmechel, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Karlsruhe, wohnhaft in Malsch\*\*
- Benn Stein, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und vereidigter Buchprüfer, CT legal Stein und Partner, Hamburg, wohnhaft in Hamburg\*\*
- Wolfgang Herr, Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG, wohnhaft in Baden Baden (seit 19.06.2009)

\* Mitglieder des Personalausschusses des Aufsichtsrats

\*\* Mitglieder des Investitionsausschusses des Aufsichtsrats

Gemäß § 12 der Satzung haben die Mitglieder des Aufsichtsrats Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen sowie eine angemessene Vergütung, über deren Höhe die Hauptversammlung zu beschließen hat. Ein entsprechender Beschluss liegt vor.

Die Aufwendungen aus Aufsichtsratsvergütungen für das Geschäftsjahr 2009 betragen TEUR 83. Bezüglich der Einzelbezüge des Aufsichtsrats verweisen wir auf den Lagebericht 2009.

## VI. Haftungsverhältnisse

---

Zum Bilanzstichtag bestehen gesamtschuldnerische Mithaftungen für Bankdarlehen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 16.954. Aus dem Dauernutzungsrecht an einer Etage im Objekt Berlin, Rankestraße 5/6 besteht eine zeitlich unbegrenzte Zahlungsverpflichtung von TEUR 192 p. a.

## VII. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

---

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, den zum 31. Dezember 2009 ausgewiesenen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 5.094 mit der Kapitalrücklage zu verrechnen.

## VIII. Sonstiges

---

### Corporate Governance

Im Februar 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben. POLIS entspricht 2009 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist auf der Internetseite der POLIS unter [www.polis.de](http://www.polis.de) veröffentlicht.

### Stimmrechtsanzeigen

Die folgenden Mitteilungen gemäß § 26 Abs. 1 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) betreffend das Bestehen von Beteiligungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG wurden veröffentlicht:

Die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, Deutschland hat am 23. Dezember 2009 gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der POLIS Immobilien AG, Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin, am 22. Dezember 2009 die Schwelle von 20% überschritten hat und an diesem Tag 20,17% (2.229.027 Stimmrechte) betrug.

Die Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande hat am 23. Dezember 2009 gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der POLIS Immobilien AG, Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin, am 22. Dezember 2009 die Schwelle von 20% überschritten hat und an diesem Tag 20,17% (2.229.027 Stimmrechte) betrug. Hiervon seien der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. 20,17% (2.229.027 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechte an der POLIS Immobilien AG - unmittelbar oder mittelbar - 3% oder mehr betragen, gehalten:

- Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, Deutschland

Die Rabo Vastgoedgroep Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande hat am 23. Dezember 2009 gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der POLIS Immobilien AG, Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin, am 22. Dezember 2009 die Schwelle von 20% überschritten hat und an diesem Tag 20,17% (2.229.027 Stimmrechte) betrug. Hiervon seien der Rabo Vastgoedgroep Holding N.V. 20,17% (2.229.027 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Rabo Vastgoedgroep Holding N.V. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechte an der POLIS Immobilien AG - unmittelbar oder mittelbar - 3% oder mehr betragen, gehalten:

- Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande,
- Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, Deutschland.

Die Rabo Bouwfonds Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande hat am 23. Dezember 2009 gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der POLIS Immobilien AG, Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin, am 22. Dezember 2009 die Schwelle von 20% überschritten hat und an diesem Tag 20,17% (2.229.027 Stimmrechte) betrug. Hiervon seien der Rabo Bouwfonds Holding N.V. 20,17% (2.229.027 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Rabo Bouwfonds Holding N.V. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechte an der POLIS Immobilien AG - unmittelbar oder mittelbar - 3% oder mehr betragen, gehalten:

- Rabo Vastgoedgroep Holding, N.V. Hoevelaken, Niederlande,
- Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande,
- Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, Deutschland.

Die Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Utrecht, Niederlande hat am 23. Dezember 2009 gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der POLIS Immobilien AG, Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin, am 22. Dezember 2009 die Schwelle von 20% überschritten hat und an diesem Tag 20,17% (2.229.027 Stimmrechte) betrug. Hiervon seien der Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. 20,17% (2.229.027 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von der Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechte an der POLIS Immobilien AG - unmittelbar oder mittelbar - 3% oder mehr betragen, gehalten:

- Rabo Bouwfonds Holding N.V., Hoevelaken, Niederlande,
- Rabo Vastgoedgroep Holding, N.V. Hoevelaken, Niederlande,
- Bouwfonds Real Estate Investment Management B.V., Hoevelaken, Niederlande,
- Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, Deutschland.

#### Einbeziehung in Konzernabschlüsse

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

#### Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers KPMG in den Geschäftsjahren 2009 und 2008 angefallenen Honorare betragen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Prüfungshonorare	139	130
Summe	139	130

Berlin, März 2010

POLIS Immobilien AG  
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker



# POLIS Immobilien AG, Berlin

## Anlagespiegel für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2009 EUR
	01.01.2009 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Software	74.535,00	62.894,84	0,00	137.429,84
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücksgleiche Rechte	2.176.949,00	7.282,00	0,00	2.184.231,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.453,02	31.996,03	-20.147,06	281.301,99
	<u>2.446.402,02</u>	<u>39.278,03</u>	<u>-20.147,06</u>	<u>2.465.532,99</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	174.519.942,51	0,00	-3.990.600,00	170.529.342,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.905.422,14	0,00	-2.905.422,14	0,00
3. Beteiligungen	242.586,28	0,00	0,00	242.586,28
	<u>177.667.950,93</u>	<u>0,00</u>	<u>-6.896.022,14</u>	<u>170.771.928,79</u>
	<u><u>180.188.887,95</u></u>	<u><u>102.172,87</u></u>	<u><u>-6.916.169,20</u></u>	<u><u>173.374.891,62</u></u>

01.01.2009	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2009	Buchwert	
	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen		31.12.2009	31.12.2008
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
20.404,00	22.421,39	0,00	0,00	42.825,39	94.604,45	54.131,00
7.861,00	23.660,69	0,00	0,00	31.521,69	2.152.709,31	2.169.088,00
63.688,02	48.194,74	-7.976,17	0,00	103.906,59	177.395,40	205.765,00
71.549,02	71.855,43	-7.976,17	0,00	135.428,28	2.330.104,71	2.374.853,00
23.163.440,92	4.071.000,00	0,00	-856.000,00	26.378.440,92	144.150.901,59	151.356.501,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.905.422,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	242.586,28	242.586,28
23.163.440,92	4.071.000,00	0,00	-856.000,00	26.378.440,92	144.393.487,87	154.504.510,01
23.255.393,94	4.165.276,82	-7.976,17	-856.000,00	26.556.694,59	146.818.197,03	156.933.494,01



## 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, während der Finanzvorstand für die Bereiche Finanzen, Property-Management, Organisation und IT zuständig ist. Unsere Mitarbeiter sind bei der Holding beschäftigt, während die Immobilien über Objektgesellschaften (im Wesentlichen »GmbH & Co. KGs«) gehalten werden. Sitz der POLIS und aller Objektgesellschaften ist Berlin. Es existieren keine Niederlassungen.

### Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

#### Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes

- Rückgang des Bruttoinlandproduktes 2009 um 5,0%
- Arbeitsmarkt hält sich aufgrund der Kurzarbeitsregelung stabil
- Inflationsrate im Verlauf des Jahres teilweise negativ
- Zinsen sinken im kurzfristigen Bereich von 2,9% auf 0,7% und von 3,3% auf 2,8% im 5-Jahres-Bereich

	BIP Wachstum	Inflation	3-Monats EURIBOR	5 Jahre (Swap- Satz)	10 Jahre (Swap- Satz)
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%

Im Frühjahr 2009 befand sich die deutsche Wirtschaft in der tiefsten Rezession seit Gründung der Bundesrepublik. Als Folge der Zuspitzung der internationalen Finanzkrise im Herbst 2008 verschärfte sich der globale Abschwung dramatisch. Die weltweite Nachfrage nach Investitionsgütern brach ein. Dies hat die Exportindustrie, die treibende Kraft des vergangenen Aufschwungs, extrem hart getroffen. Nach und nach breitete sich die Krise auf die gesamte Wirtschaft aus. Im Sommer 2009 begann die Weltkonjunktur sich zu erholen und im Herbst 2009 entspannte sich die Lage an den Märkten erheblich. Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, zu der es im Frühjahr als Folge massiver Interventionen der Notenbanken sowie der Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor kam.

#### *Branchenspezifische Rahmenbedingungen*

Die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise wirkt sich zeitlich verzögert auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Die Eigenkapitalbasis zahlreicher Kreditinstitute ist empfindlich geschrumpft und die Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe zurückgegangen. Dadurch werden Transaktionen weiterhin erschwert und das Volumen von Neubautwicklungen reduziert. Im historischen Vergleich wird daher mit einer niedrigen Neubautwicklung in den nächsten Jahren gerechnet. Diese Entwicklung wird tendenziell das Angebot an modernen Mietflächen einschränken, Bauleistungen dämpfen und die Baupreisentwicklung begrenzen.

Die Neufinanzierung und die Prolongation von Kreditlinien sind z. Zt. nur mit höheren Margen möglich. Einzelne Unternehmen werden dauerhaft ihre Kreditauflagen verletzen und somit erhöhte Kreditmargen tragen müssen. Im Gegenzuge werden Unternehmen mit hoher Eigenkapitalquote besonders von den niedrigen Zinsen profitieren.

Die Vermietungsumsätze für Büroimmobilien korrelieren sehr eng mit der Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes. Bei Auslaufen der Konjunktur stützenden Maßnahmen ist mit einem Beschäftigungsabbau zu rechnen. Daher muss in nächster Zeit auch von sinkenden Vermietungsumsätzen im Büroimmobilienmarkt ausgegangen werden. Weil die abgeschwächte Nachfrage auf ein historisch niedriges Angebot an Neubauf Flächen trifft, gehen wir von einem relativ kurzen Anpassungszeitraum aus.

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

#### *Weiterer Rückgang des Transaktionsvolumens*

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist nach Maklerberichten von rd. 20 Mrd. EUR auf rd. 10 Mrd. EUR in 2009 zurückgegangen. Im Vergleich dazu wurden im Jahr 2007 für rd. 55 Mrd. EUR Gewerbeimmobilien gehandelt. Eine leichte Belebung des Transaktionsmarktes hat es im 3. und 4. Quartal 2009 gegeben, ohne dass schon eine Trendumkehr zu diagnostizieren war. Deutsche Käufer stehen wieder im Vordergrund, das Volumen an grenzüberschreitenden Transaktionen ist weiter zurückgegangen.

Als Folge der Wirtschaftskrise möchten institutionelle Investoren wie Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen ihren Immobilienanteil deutlich erhöhen. Immobilien sind in der Wertschätzung dieser Investoren gewachsen. Dies hat bisher jedoch nicht zu Transaktionen in wesentlichem Umfang geführt.

## Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

### Flächenumsatz stark zurückgegangen

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2009 hat sich deutlich negativ auf den Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland ausgewirkt. Die Flächenumsätze in den sieben größten Immobilienstandorten gingen nach einer Untersuchung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) von 3,1 Mio. m<sup>2</sup> auf 2,3 Mio. m<sup>2</sup> zurück. Dabei war der Rückgang mit rd. 8% in Berlin am geringsten und in Düsseldorf mit fast 50% am höchsten.

### Leichter Rückgang der Mieten

Der Einbruch der Flächenumsätze hat nicht in demselben Umfang auf die Spitzenmieten durchgeschlagen. Diese sind an den o. g. Standorten um 2-9% gesunken, aber zum Teil nur sehr moderat. In Stuttgart ist die Spitzenmiete sogar konstant geblieben. Ebenfalls moderat haben sich die Durchschnittsmieten verändert, die in Düsseldorf und Frankfurt sogar leicht zulegen konnten, in Berlin hingegen um gut 10% gesunken sind. Diese Angaben zeigen, dass die Mietpreise auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt sehr stabil sind. 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.

### Zunahme des Büroflächenleerstands

Im Jahr 2009 ist die Leerstandsquote mit Ausnahme von Stuttgart an allen Standorten gestiegen. Im Durchschnitt der sieben großen Standorte beträgt sie 9,2% nach 8,6% im Vorjahr. Insgesamt stehen an diesen Standorten rd. 7,6 Mio. m<sup>2</sup> leer.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Daten der vergangenen drei Jahre:

#### Leerstand|Flächenumsatz

Standorte	in Tausend m <sup>2</sup>			in %		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Berlin	1550   500	1450   465	1500   426	8,7	8,1	8,4
Hamburg	980   549	880   495	1060   360	7,7	6,9	8,2
Düsseldorf	661   452	626   356	760   185	9,3	8,8	10,4
Frankfurt	1650   506	1580   510	1690   350	14,2	13,6	14,3
Stuttgart	466   165	460   180	453   138	6,4	6,2	6,1
München	978   408	950   474	1020   309	7,6	7,2	7,7
Köln	600   285	600   300	665   230	8,5	8,3	9,0

Quelle: gif-Jahresendabgleich - Büromärkte Deutschland 2009

## Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

### Ziele des Unternehmens

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

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

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 gerichtet. Dadurch wird das Risiko von Mietausfällen und des Auslaufens einzelner Mietverträge sowie die Abhängigkeit von der Entwicklung bestimmter Branchen erheblich verringert.
- *Fungible Objektgrößen*: Wir investieren in Immobilien mit Marktwerten von etwa EUR 5-25 Mio.
- *Moderates »Buy-and-Sell-Konzept«*: Erzielte Wertschöpfung soll durch einzelne Verkäufe 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, umweltschonend, 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 und werden darüber regelmäßig und ausführlich berichten.
- *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. Die Mitarbeiterzahl beträgt 23, davon sieben Mitarbeiter mit abgeschlossenem Hochschulstudium, die meisten anderen mit einer qualifizierten Berufsausbildung und viele mit berufsspezifischen oder akademischen Zusatzqualifikationen. Ein hoher Anteil der Mitarbeiter hat variable Vergütungsbestandteile, deren Höhe am Unternehmenserfolg und dem persönlichen Beitrag hierzu gemessen wird. Zwei Auszubildende werden zu Immobilienkauffrauen ausgebildet.

#### Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

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

Die Tochtergesellschaften der POLIS Immobilien AG erzielen Erträge aus Mieteinnahmen und aus Verkäufen von Immobilien. Daneben haben die Ergebnisse der Neubewertung des Immobilienbestands (durch deren Einfluss auf die Beteiligungsbewertung) 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 Lage spezifischen 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 der Tochtergesellschaften.

##### *Finanzierungsaufwand und Zinsniveau*

Wir finanzieren den Erwerb von Immobilien typischerweise unter Einsatz eines Fremdfinanzierungsanteils von 60% des Immobilienwertes durch Bankdarlehen. Die Bankdarlehen der POLIS und des POLIS-Konzerns 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 Bürofläche 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

### Entwicklung des Immobiliengeschäfts

Im Geschäftsjahr 2009 hat sich der Immobilienbestand unserer Tochtergesellschaften nicht wesentlich verändert. Wir versuchen, unser Portfolio durch einzelne Veräußerungen laufend zu optimieren. Im Rahmen dieser Optimierung hat eine Tochtergesellschaft im 3. Quartal das Wohngebäude „Collinstraße 2“ in Mannheim von dem benachbarten Bürogebäude real geteilt und veräußert.

### *Modernisierungen*

- Köln, Konrad-Adenauer-Ufer: Grundausbau fertig gestellt

Bei dem Modernisierungsobjekt Konrad-Adenauer-Ufer ist der Grundausbau fertig gestellt. Es steht damit in erstklassiger Lage unmittelbar am Rheinufer ein nachhaltig saniertes, effizientes und qualitativ hochwertiges Gebäude zur Verfügung, so dass wir trotz der aktuellen Marktsituation von einer guten Vermietbarkeit ausgehen. Unsere Modernisierungstätigkeit wurde von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat für nachhaltiges Bauen in Silber ausgezeichnet. Das Gebäude wird unter Einsatz von Geothermie beheizt und gekühlt. Derzeit führen wir Gespräche mit Mietinteressenten.

- Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: Revitalisierung hat begonnen

In der Büchsenstraße 26/26b haben wir nach dem planmäßigen Auszug des Mieters die komplette Revitalisierung des Gebäudes begonnen. Geplant ist, den Erdgeschossbereich des direkt am S-Bahnhof Stadtmitte gelegenen Gebäudes durch eine Theater- und Gastronomienutzung deutlich aufzuwerten, das bisher nur ungenügend genutzte Dachgeschoss abzutragen und stattdessen ein gut nutzbares Staffelgeschoss mit Büronutzung zu errichten, ein weiteres Geschoss mit Wohnnutzung aufzustocken und mit einer neuen Fassade ein hochwertiges Bürogebäude zu etablieren. Die Baumaßnahmen haben begonnen. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2010 geplant. Auch bei diesem Objekt legen wir auf Nachhaltigkeit besonderen Wert. Das Gebäude hat ebenfalls das Vorzertifikat der DGNB für nachhaltiges Bauen in Silber erhalten. Ein erster Mietvertrag mit dem öffentlich geförderten Renitentheater über 15 Jahre wurde im Februar 2010 abgeschlossen. Deshalb rechnen wir mit einer zeitnahen Umsetzung des geplanten Gastronomiekonzepts im Erdgeschoss. Mit weiteren Mietinteressenten werden Erfolg versprechende Gespräche geführt.

Das Nachbargebäude Büchsenstraße 28 wird ebenfalls umfangreich modernisiert, deutlich aufgewertet und im 3. Quartal 2010 vermietbar sein. Für die weiteren Gebäude in dem Quartier werden jeweils nach Auslaufen der vorhandenen Mietverträge Nachnutzungskonzepte erarbeitet und umgesetzt, so dass im gesamten Quartier unterschiedliche Mietflächen und –qualitäten angeboten werden. Das Quartier liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, was zu einer Aufwertung des gesamten Umfeldes beitragen und sich nicht nur durch unsere Maßnahmen zukünftig zu einem belebten und bekannten Bürostandort entwickeln wird.

- Düsseldorf, Kasernenstraße: Neupositionierung des Gebäudes hat begonnen

Auch das Gebäude in der Kasernenstraße wird umfassend saniert. Die Lage des Gebäudes an zwei Fußgängerzonen hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Aus diesem Grunde wird der Einzelhandelsbereich im Erdgeschoss neu geordnet und in das 1. OG ausgeweitet. Die Fassade und die Fenster werden erneuert und das Staffelgeschoss neu ausgebaut. Bis auf eine Einzelhandelsfläche sind alle Mieteinheiten bereits vermietet. Nach der Fertigstellung im Sommer 2010 wird das Gebäude neu erscheinen und einen Anziehungspunkt in der Kasernenstraße darstellen.

- Hamburg, Domstraße: Modernisierungsplanung abgeschlossen

In der Domstraße ist die Modernisierungsplanung fertig gestellt und genehmigt, so dass mit den Modernisierungsarbeiten begonnen werden kann. Weil sich derzeit vier Modernisierungsprojekte im Bau befinden, wurde über den Zeitpunkt der Modernisierung und mögliche Handlungsalternativen noch nicht entschieden.

#### *Vermietungsgrad im Wesentlichen durch planmäßige Revitalisierung vorübergehend gefallen*

Der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. Dezember 2009 ist im Vergleich zum Vorjahresende durch den planmäßigen Beginn der Revitalisierungsmaßnahmen in drei Objekten und die schwierige Marktverfassung auf 69% (i. Vj. 81%) gefallen. Bei den Immobilien, die mindestens seit dem 01. Januar 2008 im Bestand sind, und ohne Berücksichtigung der Revitalisierungsobjekte ist der Vermietungsgrad von 85% zum 31. Dezember 2008 auf 80% zum 31. Dezember 2009 gesunken (»Like for Like«).

Bis zum 31.12.2009 ist es uns gelungen, in den Tochtergesellschaften 10.215 m<sup>2</sup> mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 7.880 und einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 4,5 Jahren und mit einer effektiven Miete von 12,73 EUR pro m<sup>2</sup> neu zu vermieten. Der größte Vermietungsabschluss des Jahres betraf das Gustav-Heinemann-Ufer in Köln, für das mit der Fachhochschule Köln Mietverträge über rd. 2.800 m<sup>2</sup> abgeschlossen wurden. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 2,5 Jahre. Die durchschnittliche Miete im Portfolio beträgt derzeit rd. 11,10 EUR pro m<sup>2</sup>.

Standortbezogene Darstellung der Vermietungssituation

	Mietfläche zum 31.12.2008 m <sup>2</sup>	Mietfläche zum 31.12.2009 m <sup>2</sup>	Vermietungs- grad per 31.12.2008 %	Vermietungs- grad per 31.12.2009 %
Berlin	16.000	16.000	85%	86%*
Dortmund	2.800	2.900	84%	59%
Düsseldorf	21.800	21.700	83%	73%
Duisburg	1.600	1.600	90%	65%
Frankfurt am Main	3.500	3.500	100%	100%
Hamburg	16.700	16.900	67%	55%
Hannover	6.200	6.200	94%	94%
Kassel	2.200	2.200	96%	96%
Köln	30.200	32.100	65%	65%
Mainz	4.600	4.700	91%	91%
Mannheim	2.000	1.600**	90%	96%**
München	3.200	3.200	76%	84%
Stuttgart	22.100	23.200	94%	46%
	<b>132.900</b>	<b>135.800</b>	<b>81%</b>	<b>69%</b>

\* inkl. der selbst genutzten Büroetage

\*\* ohne Collinstraße (Verkauf zum 31.12.2009)

In den Standorten mit Revitalisierungsobjekten (Hamburg, Köln und Stuttgart) ist der Vermietungsgrad deutlich gesunken bzw. in Köln trotz Vermietungserfolgen in anderen Objekten nicht gestiegen. In Dortmund wurde die Erdgeschossfläche nach dem Bilanzstichtag langfristig an eine Gastronomiekette vermietet, so dass sich der Vermietungsgrad bereits auf 85 % erhöht hat. Eine Darstellung über den Vermietungsgrad der einzelnen Gebäude findet sich in der Portfolioübersicht im Geschäftsbericht.

## Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den A-Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen seit 2005 wie folgt:

TEUR	2005	2006	2007	2008	2009
Luisenstraße 46	455	494	553	627	607
Potsdamer Straße 58	388	525	818	886	830
Rankestraße 5/6				437	719
<b>Berlin</b>	<b>843</b>	<b>1.019</b>	<b>1.371</b>	<b>1.950</b>	<b>2.156</b>
Berliner Allee 42			28	237	286
Berliner Allee 44	530	558	563	567	138
Berliner Allee 48		66	277	308	318
Immermannstraße 11			16	170	202
Kasernenstr. 1			695	777	697
Steinstr. 11	466	513	519	389	426
Steinstr. 27	507	503	540	531	534
<b>Düsseldorf</b>	<b>1.503</b>	<b>1.640</b>	<b>2.638</b>	<b>2.979</b>	<b>2.600</b>
Gutleutstr. 26	937	972	972	750	750
<b>Frankfurt a. M.</b>	<b>937</b>	<b>972</b>	<b>972</b>	<b>750</b>	<b>750</b>
Domstr. 10/Schauenburger Str. 15 + 21			227	304	139
Ludwig-Erhard-Str. 14		111	443	510	781
Bughenagenstraße 5				195	224
Steinstraße 12-14				2	396
<b>Hamburg</b>		<b>111</b>	<b>670</b>	<b>1.011</b>	<b>1.540</b>
Ebertplatz 1			246	487	482
Gustav-Heinemann-Ufer 54			145	620	444
Hansaring 20			38	227	305
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45			0	0	0
Neumarkt 49				488	481
Weyerstraße 79-83				437	873
<b>Köln</b>			<b>429</b>	<b>2.259</b>	<b>2.584</b>
Lessingstraße 14			10	459	458
<b>München</b>			<b>10</b>	<b>459</b>	<b>458</b>
Böblinger Str. 8			36	241	245
Tübinger Str. 31 + 33			555	555	561
Quartier Büchsenstraße			951	1.899	1.290
<b>Stuttgart</b>			<b>1.542</b>	<b>2.695</b>	<b>2.095</b>
<b>Summe "A-Städte"</b>	<b>3.283</b>	<b>3.742</b>	<b>7.632</b>	<b>12.103</b>	<b>12.183</b>
Sonstige Objekte			857	1.823	1.833
2004-2009 veräußerte Objekte	2.134	624	1.320	993	19
Effekte aus der Abgrenzung mietfreier Zeiten	70	-51	-21	74	-131
<b>Summe</b>	<b>5.487</b>	<b>4.315</b>	<b>9.788</b>	<b>14.993</b>	<b>13.904</b>

In *Berlin* ist im Staffelgeschoss der Rankestraße eine neue hochwertige Bürofläche entstanden, deren Vermietung wir für 2010 erwarten. In *Düsseldorf* wurde der Mietvertrag mit dem Hauptmieter der Steinstraße 27 um das Erdgeschoss erweitert und insgesamt verlängert. Dort wurde ein hochwertiger Empfangs- und Bürobereich geschaffen. Der Hauptmieter in der Berliner Allee 44 ist im 1. Quartal wegen Zahlungsunfähigkeit ausgezogen. Das Gebäude haben wir inzwischen modernisiert und eine Etage neu vermietet. In *Hamburg* wurden Fassade, Eingangsbereich und Treppenhaus der Bugenhagenstraße modernisiert und zwei Etagen als Loftbüros neu positioniert. Die Planungen für die Modernisierung des Staffelgeschosses im Gustav-Heinemann Ufer in *Köln* sind weit fortgeschritten und werden im Jahr 2010 umgesetzt. Der plangemäße Auszug des größten Mieters Anfang 2009 wurde inzwischen durch Neuvermietungen ausgeglichen. In der Weyerstraße wurde der Einzelhandelsbereich neu strukturiert und vollständig vermietet. In der *Münchener* Lessingstraße wurden das Treppenhaus modernisiert und sämtliche Fenster erneuert, in 2010 wird der Eingangsbereich optimiert, so dass sich das Gebäude deutlich verbessert zeigt.

## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Die Mieterträge im Portfolio sind aufgrund der Maßnahmen in mehreren Revitalisierungsobjekten gesunken. Hohe und zahlreiche Investitionen unserer Tochtergesellschaften haben die Qualität des Portfolios weiter erhöht und werden zukünftig zu verbesserten Ergebnissen führen, haben in diesem Jahr aber Abwertungen nicht verhindern können. Die Vermietung ist in einem schwierigen Jahr relativ erfolgreich gewesen. Dennoch ist die Vermietungsquote, bedingt durch die o. g. Maßnahmen, gesunken. Sie sollte sich aber nach Abschluss der Baumaßnahmen schnell verbessern lassen.

### *Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage*

#### *Ertragslage*

Negatives Jahresergebnis aufgrund von Bewertungsverlusten

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2009 hat sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR -5.094 (i. Vj. TEUR -931) verringert. Wesentliche Einflussfaktoren waren

- a) Immobilienabwertungen, die zu außerplanmäßigen Abschreibungen auf Beteiligungen an verschiedenen Objektgesellschaften von insgesamt TEUR 4.071 geführt haben. Dem stehen Zuschreibungen bei Beteiligungen gegenüber, die in den Jahren zuvor abgeschrieben waren und nun aufgrund einer Marktwertverbesserung einen Teil des Wertes aufgeholt haben (TEUR 856, Vj. EUR 4.222)
- b) negative Marktwertänderungen der derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.189 (Vj. 2.522), die eine weitere Erhöhung der betreffenden Drohverlustrückstellung erforderlich machten,

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 495 auf TEUR 1.198 gesenkt werden (Vj. TEUR 1.693). Dies ist im Wesentlichen auf gesunkene Rechts- und Beratungs-, Due Dilligence-Kosten sowie geringere Kosten für Geschäfts- und Quartalsberichte zurückzuführen.

#### Finanzlage

Solide Finanzierung durch hohe Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital ist aufgrund des Jahresfehlbetrags auf rd. EUR 134 Mio. im Jahr 2009 gesunken. Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 76 Prozent (im Konzern rd. 50%) zum Jahresende weist POLIS weiterhin eine solide Kapitalstruktur auf und kann damit nicht nur den Risiken aus der weiterhin schwierigen konjunkturellen Lage begegnen, sondern hat darüber hinaus die Möglichkeit, zusätzliches Kapital zu weiter guten Konditionen aufzunehmen, um etwaige Investitionschancen in der Zukunft wahrzunehmen.

Die POLIS AG verfügte am Jahresende über liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.852 (i. Vj. TEUR 1.757). Durch das konzernweite Liquiditätsmanagement wird der Liquiditätsbestand bei gleichzeitig bestehenden Kreditlinien weiterhin niedrig gehalten, um die Zinsbelastung zu optimieren.

Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolieebene (»Loan to Value« von 65 bis 80%/Debt Service Coverage Ratio von 1,10 bis 1,20) vor. Aufgrund des Leerstands in den Revitalisierungsobjekten und der schwachen Marktverfassung gab es in einem Fall eine Verletzung der Kreditaufgaben zum 30.9.2009, die inzwischen geheilt wurde.

Es bestehen nicht in Anspruch genommene Kredite bei Tochtergesellschaften von TEUR 17.207. Die Finanzierungen der Gesellschaften erfolgen ohne langfristige Zinsbindung, sondern variabel auf EURIBOR-Basis. Um das Risiko von Zinsänderungen einzugrenzen, werden Zinssicherungsinstrumente (Caps und Swaps) eingesetzt.

## Vermögenslage

Die Finanzanlagen verringerten sich um TEUR 10.111 auf insgesamt TEUR 144.393 aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibungen und dem Abgang von Beteiligungen, deren Immobilien in Vorjahren verkauft wurden.

Im Rahmen der Beteiligungsbewertung wurden die Buchwerte der Beteiligungen unter Berücksichtigung des anteiligen Eigenkapitals und der stillen Reserven überprüft. Aufgrund von Wertminderungen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 4.071 auf den Buchwert der Anteile an der Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, der POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, der POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG, der POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG, der POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG, der POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG, der POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG sowie der POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG vorgenommen. Weiterhin haben sich wegen Wegfalls der Gründe für die in den Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen Zuschreibungen auf die Anteile an der Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, der POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, der POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG sowie der POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG von insgesamt TEUR 856 ergeben.

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

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

Die Ermittlung des Nettovermögenswerts (Net Asset Value) kann nur auf Basis des IFRS-Konzernabschlusses erfolgen, da dort die stillen Reserven der Immobilien des Konzerns berücksichtigt werden. Der Nettovermögenswert beträgt zum 31.12.2009 TEUR 146.685 (31.12.2008 TEUR 153.459). Bei vorhandenen 11.051.000 Aktien ergibt sich EUR 13,27 (31.12.2008 EUR 13,89) je Aktie.

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

Die Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist durch die außerplanmäßigen Abschreibungen im Jahr 2009 negativ. Die Erträge aus Beteiligungen zeigen jedoch die operative Ertragskraft. Durch die solide Kapitalstruktur (hohe Eigenkapitalquote 76%) und nicht in Anspruch genommene Kreditlinien ist die Finanzlage sehr gut. Zukünftige Investitionen in den Beteiligungen können mit den bestehenden Finanzierungen erfolgen. Die Finanzanlagen haben sich durch die Abwertungen verringert. Der Nettovermögenswert im Konzern ist aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses der Immobilien auf EUR 13,27 pro Aktie gefallen.

## Corporate Governance und Vergütungsbericht

### **POLIS identifiziert sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodex**

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

POLIS identifiziert sich mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, der im Jahr 2002 erlassen und zuletzt am 18. Juni 2009 erweitert wurde. Corporate Governance betrachten wir als verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Führung und Kontrolle. Wir verpflichten uns zu ethischem, transparentem und verantwortungsvollem Handeln gegenüber Aktionären, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit.

POLIS entsprach 2009 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Die Erklärung zur Unternehmensführung gem. §289a HGB und die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats sind auf der Internetseite der POLIS ([www.polis.de](http://www.polis.de)) veröffentlicht.

### **Enge Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat**

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

#### *Vorstand*

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

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

#### *Aufsichtsrat*

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

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

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

#### *Treue- und Sorgfaltspflichten*

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

#### *Directors' Dealings*

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

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

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>
	Anzahl Aktien*	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 Bestandteil des Konzernanhangs bzw. des Konzernlageberichtes sind.

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	2009			2008		
	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Dr. Alan Cadmus	185	46	231	185	58	243
Dr. Matthias von Bodecker	130	33	163	130	40	170
<b>Summe</b>	<b>315</b>	<b>79</b>	<b>394</b>	<b>315</b>	<b>98</b>	<b>413</b>

Gemäß den im März 2009 mit den beiden Vorständen für die Zeit nach dem 01.01.2010 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 TEUR 200 und Herr Dr. von Bodecker von TEUR 150. Die Gesellschaft stellt jedem Vorstandsmitglied ein Dienstfahrzeug zur Verfügung. Der Wert der Sachbezüge für Herrn Dr. Cadmus und Herrn Dr. von Bodecker betragen je TEUR 9.

*Variable Vergütung:* Die Vorstandsmitglieder erhalten eine jährliche Tantieme von bis zu 50% der vereinbarten festen Tätigkeitsvergütung, die sich am Grad der Erreichung von Unternehmenszielvorgaben und der Erfüllung individueller Zielvorgaben orientiert, die vom Aufsichtsrat zu Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres festgelegt werden. Bei Nichtentstehen dieses Anspruches kann der Aufsichtsrat den Mitgliedern des 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 TEUR 30 gewähren.

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

#### *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 AG innerhalb des Referenzzeitraums von sechs Wochen vor dem ersten Tag des ersten Ausübungszeitraums EUR 14,50 übersteigt. Es gilt der höchste gewichtete Schlusskurs der Aktie an fünf aufeinanderfolgenden Tagen innerhalb des Referenzzeitraums. Für darauf folgende Tranchen wird eine Steigerung der kumulierten Performance der Aktie um jeweils 24 Prozentpunkte als Zielwert vorgegeben.

##### b) relative Hürde

Zusätzlich dürfen Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn sich die kumulierte prozentuale Performance der Aktie der POLIS 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.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine aktienbasierten Vergütungen gewährt. Im Vorjahr wurden 26.000 Bezugsrechte mit einem Marktwert von EUR 17.810 eingeräumt. Diese Bezugsrechte sind weiterhin ausstehend, eine Ausübung ist noch nicht möglich.

#### Vergütung des Aufsichtsrats

- (1) Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste Vergütung in Höhe von EUR 10.000 pro Geschäftsjahr. Gehört ein Mitglied dem Aufsichtsrat nur 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 zu Gunsten 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 2009 die nachstehend aufgeführten, festen Vergütungen:

	TEUR
Carl-Matthias von der Recke (Vors.)	22
Klaus R. Müller (Stellv. Vors.)	18
Arnoldus Brouns	11
Wolfgang Herr (seit 19.06.09)	5
Ralf Schmechel	11
Benn Stein	11
Jürgen von Wendorff (bis 19.06.09)	5
<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 01.01.2009 bis zum 31.12.2009 erstellt.

Die Schlusserklärung des Vorstands lautet: „Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009 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.“

## Bericht zur Übernahmesituation

### *Gezeichnetes Kapital*

Das gezeichnete Kapital ist in 11.051.000 Stammaktien mit einem Nennwert von je 10,00 EUR eingeteilt.

### *Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwertung eigener Aktien*

Die POLIS Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2009 folgende Kapitalmaßnahme auf Grundlage der Beschlussfassung der Hauptversammlung am 19. Juni 2009 durchgeführt. Die Gesellschaft wurde bis zum 15.12.2010 ermächtigt, eigene Aktien, beschränkt auf einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 11.051.000, ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt, zu erwerben. Ein Erwerb ist über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots möglich und verpflichtet den Vorstand bei Erwerb zur Unterrichtung der Hauptversammlung bzgl. der Gründe und des Zwecks.

### *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.

Weitere Großaktionäre sind die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin (20,2%), und Contrarian Capital Management L.L.C., Greenwich, USA (8,1%). Der Streubesitz der POLIS nach der Definition der Deutschen Börse beträgt derzeit rd. 31,7%.

## Nachtragsbericht

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

Am 15.01.2010 wurde ein Forward-Swap mit einer Laufzeit vom 03.10.2011 bis 30.9.2016 über ein Nominalvolumen von EUR 5 Mio. zu einem Swapsatz von 3,47% abgeschlossen. Am 05.03.2010 wurde ein Swap mit einer Laufzeit von 5 Jahren über ein Nominalvolumen von EUR 10 Mio. zu einem Swapsatz von 2,41 % abgeschlossen.

## 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 Zinschwankungen. 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 (Nettovermögenswert) zur Steuerung des Unternehmens und zur Verbesserung der Transparenz. Der NAV (Net-Asset-Value) stellt die Summe der Immobilienwerte und sonstiger Aktiva abzüglich der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva der Gesellschaft dar (siehe Vermögenslage).

## Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken

### *Finanzwirtschaftliche Risiken*

POLIS ist insbesondere dem Zins- und Liquiditätsrisiko ausgesetzt.

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Diese wirken sich auf die Höhe der Zinsaufwendungen aus. Zum 31.12.2009 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten des POLIS-Konzerns auf TEUR 116.248, davon wurden TEUR 55.775 durch Zins-Swaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert und weitere TEUR 5.000 durch Zins-Caps gesichert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 18.598. Der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt somit 41%. Diese Position wird für vertretbar gehalten. POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich auf Gewinn und Verlust sowie auf das Eigenkapital ergeben würden, wenn sich Änderungen der Zinssätze ergeben würden. Dabei wird der Cashflow für einen Prognosezeitraum von vier Jahren ermittelt, der sich bei einer Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte ergibt. Zum 31. Dezember 2009 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei TEUR 555 p. a. (Vj. TEUR 585). Aus sinkenden Zinssätzen würden sich entsprechende Erfolgswirkungen ergeben.

Die Zinsrisiken werden konzernweit in Höhe von 50-70% der Kreditvolumina durch Zinssicherungsinstrumente gegen Zinsänderungsrisiken gesichert.

Zur Überwachung der aktuellen Liquiditätssituation wird ein konzernweites Cash Management eingesetzt. Von den Verbindlichkeiten des Konzerns gegenüber Kreditinstituten werden in 2010 TEUR 11.957 fällig, die verlängert und aufgrund des geringen Loan-to-Values von 39% um EUR 6,7 Mio erhöht werden sollen. Zur Finanzierung der geplanten Investitionen des Konzerns in 2010 von rd. EUR 15 Mio. wird ein Darlehen von EUR 6 Mio. aufgenommen, die übrigen Mittel stehen durch die vorgenannte Nachfinanzierung sowie durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

Der Zugang zu Fremdkapital war selbst für gut kapitalisierte Unternehmen im Jahr 2009 nur mit gestiegenen Risikoaufschlägen möglich. POLIS ist auch in dieser Marktverfassung konzeptionell durch die Strategie eines dauerhaft niedrigen Verschuldungsgrades von max. 60% gut positioniert. Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 50% im Konzernabschluss und verfügbaren, nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien von TEUR 17.207 treten bei in 2010 fälligen Krediten von TEUR 11.957 keine Finanzierungspässe auf.

Die Kredite im Konzern weisen übliche Covenants auf: Debt Service Coverage Ratios von 110 bis 120% und Loan to Value Ratios von 65 bis 70% auf Einzelobjektebene und 70% und 80% auf Portfolioebene. In einem Fall wurde ein Covenant zum 30.09.2009 nicht eingehalten. Dieser Fall ist inzwischen geheilt. Die Verträge sehen bei einem Bruch der Covenants als Sanktionen die Hinterlegung vom Barmitteln und nicht die sofortige Kündigungsmöglichkeit von Verträgen vor.

Die geplanten Modernisierungsinvestitionen von ca. EUR 15 Mio. sind durch die o. g. vorhandenen Kredite und den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne weitere Finanzierungen gesichert. Gleichwohl sind Finanzierungsanträge über EUR 6 Mio. gestellt.

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 beeinflussenden 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 2010 wird aufgrund der sich zeitverzögert auf den Büromarkt auswirkenden Rezession von einem Rückgang der Nachfrage nach Büromietflächen geprägt sein. Andererseits werden Immobilien in Zeiten der Finanzkrise von institutionellen Investoren gegenüber reinen Finanzanlagen häufig bevorzugt. Wir gehen davon aus, dass das homogene und gute Portfolio der POLIS keinen gravierenden Bewertungsrisiken ausgesetzt ist.

### *Vermietungsrisiko*

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2009 einen durchschnittlichen Leerstand von 31% auf. Außerdem haben die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge im Durchschnitt eine kurze Laufzeit, so dass vergleichsweise häufig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2010 stehen rd. 30.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Vermietung an, der größte Teil davon in Gebäuden, deren Modernisierung begonnen hat (z. B. Büchsenstraße rd. 9.500 m<sup>2</sup>). Die Mieteinnahmen der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Auf die wichtigsten zehn Mieter entfallen rd. 34% 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 2010 werden wir ca. EUR 15 Mio. in die Revitalisierung der Immobilien „Konrad-Adenauer-Ufer 41-45“ in Köln, „Quartier Büchsenstraße“ in Stuttgart und „Kasernenstraße 1“ in Düsseldorf investieren. Die Betreuung der Bauprojekte haben wir an einen externen Projektmanagementdienstleister vergeben, um im Prozess der Planung und Durchführung frühzeitig Risiken zu erkennen und zu steuern. Die Steuerung erfolgt dabei über ein intensives Projektcontrolling, wöchentliche Projektbesprechungen und monatliche Projektberichte.

### *Neubewertungsrisiko*

Die Immobilien werden in der Konzernbilanz der POLIS mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2009 wurden die beizulegenden Zeitwerte von Feri ermittelt.

Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des Gutachters einfließen und die sich jederzeit verändern können. Die Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Eine objektiv richtige Bewertung von Immobilien ist nicht möglich. Auch die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der der Bewertung zu Grunde 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 Rechnungslegungsprozess**

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 berät. Eingetretene Schäden werden unabhängig von den normalen Berichtswegen unmittelbar kommuniziert. Weiterhin haben wir in einem Organisationshandbuch verbindliche Regelungen zur Erfassung, Steuerung sowie Kommunikation und Kontrolle von Prozessen formuliert. Jeder Mitarbeiter ist angehalten, sich im Rahmen der ihm übertragenen Verantwortung risikobewusst zu verhalten.

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 Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer bildet die wesentliche,

---

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

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 rechnungslegungsbezogene 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 Rechnungslegungsprozess 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 Rechnungslegung gewährleisten können.

## **Risikobeurteilung**

Das Eintreten der zuvor dargestellten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und das Ergebnis der POLIS haben. Der Vorstand der POLIS analysiert diese Risiken laufend. Die Strategie der Risikodiversifizierung durch Investitionen in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen wird durch das Portfoliomanagement umgesetzt. Durch den Mietermix, die Kontrolle der Mieterbonität und die aktive Mieterbetreuung wird das Risiko von Mietausfällen verringert. Das Erreichen operativer und strategischer Ziele wird permanent durch ein umfangreiches Risikomanagement überprüft. Der Prognosezeitraum für die wesentlichen Risiken geht über das Geschäftsjahr 2010 hinaus. Der Vorstand ist durch eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung jederzeit in der Lage, bei eventuellen Planabweichungen frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

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

## **Prognosebericht**

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

Eine Trendwende der konjunkturellen Entwicklung scheint zwar eingeleitet, aber ein kurzfristiger Aufschwung ist nicht in Sicht. Im Gegenteil ergeben sich durch das Auslaufen verschiedener staatlicher Stützungsmaßnahmen weitere Belastungen für die wirtschaftliche Entwicklung. Der im letzten Jahr für 2010 erhoffte Wachstumspfad wird sich wohl weiter in das Jahr 2011 verschieben. BulwienGesa schätzt für 2010 gar einen Rückgang bei der Zahl der Bürobeschäftigten um über 2%.

Die EZB wird die kurzfristigen Zinsen länger niedrig halten, so dass auf der Zinsseite kurz- und mittelfristig keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind.

Die konjunkturelle Situation wird zu einer insgesamt schwachen Nachfrage bei nicht weiter sinkenden Flächenumsätzen auf dem Büroimmobilienmarkt führen. Neue auf den Markt kommende Büroflächen führen zu höheren Leerstandsquoten und einem Sinken der Spitzenmieten. Mit einer Verbesserung der Aussichten wird sich auch der Büroimmobilienmarkt ab 2011 erholen.

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

POLIS wird mit seinem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio gestärkt aus der Krise hervorgehen. Wir bieten in einem guten Preis-Leistungsverhältnis Immobilien und Mietflächen, die den Anforderungen in konjunkturell schwierigen Zeiten entsprechen. Sobald sich die Nachfrage nach Mietflächen erholt, werden unsere Immobilien im Fokus der Nachfrage stehen. Von schwierigen Markt- und Finanzierungsbedingungen können wir aufgrund der hervorragenden Kapitalausstattung profitieren, indem wir Akquisitionschancen wahrnehmen. 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 Spezialist für die Modernisierung von Büroimmobilien und decken mit In-House-Expertise alle wesentlichen Wertschöpfungsbereiche des Immobilien-Management-Geschäfts ab. Durch unser erfahrenes Asset-Management-Team können wir aus eigener Kraft attraktive Akquisitionen erkennen und die Wertschöpfungspotenziale durch Optimierung und/oder Vermietung heben. 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 2010 setzen wir den Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf die Fertigstellung der laufenden Revitalisierungsmaßnahmen und die Erhöhung des Vermietungsgrades in diesen Objekten und in den übrigen Bestandsgebäuden. Insgesamt wollen wir einen bedeutenden Teil der zur Vermietung anstehenden Flächen neu vermieten. Für das Geschäftsjahr 2010 werden wir trotz des Leerstands in den Revitalisierungsobjekten die Mieterträge im Konzern annähernd konstant halten. Wir wollen eine Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung sowie der Funds from Operations in 2010 im Konzern erreichen und mit den Vermietungen des Jahres 2010 den Grundstein für einen deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen in 2011 legen.

Beim Portfoliovolumen wird weiterhin ein Anlagebestand von rd. EUR 300 Mio. angestrebt. Die konservative Finanzierungsstruktur mit einem maximalen Loan to Value -Verhältnis von konzernweit 60% werden wir beibehalten.

Die Bewertungsentwicklung der Anlageobjekte ist in der gegenwärtigen Zeit 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 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 zu Grunde liegenden Annahmen als unzutreffend erweisen.

Berlin, März 2010

**POLIS Immobilien AG**

Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker

**POLIS Immobilien AG, Berlin**

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

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

Berlin, März 2010

POLIS Immobilien AG  
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

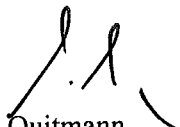
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der POLIS Immobilien AG. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 10. März 2010

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Quitmann  
Wirtschaftsprüfer

  
Lommatzsch  
Wirtschaftsprüfer

