

Passiva

	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
Stammaktien	110.510.000,00	51.400.000,00
II. Kapitalrücklage		
	29.145.906,34	5.854.307,34
III. Bilanzgewinn		
	669.007,15	0,00
	140.324.913,49	57.254.307,34
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	32.453,61	32.453,61
2. Sonstige Rückstellungen	522.433,00	416.300,00
	554.886,61	448.753,61
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.815.441,27	1.320.151,31
--davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 11.639.858,03 (i. Vj. EUR 42.304,07)--		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.084,83	0,00
--davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 84.084,83 (i. Vj. EUR 0,00)--		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.131.156,81	10.798.058,37
--davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 8.131.156,81 (i. Vj. EUR 10.798.058,37)--		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	22.398,88	0,00
--davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 22.398,88 (i. Vj. EUR 0,00)--		
--davon aus Steuern EUR 22.240,18		
(i. Vj. EUR 0,00)--		
	21.053.081,79	12.118.209,68
	161.932.881,89	69.821.270,63

POLIS Immobilien AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	2007	2006
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	225.648,99	231.083,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.471.756,04	973.128,73
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.315.410,00	-349.275,00
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-866.400,59	-28.000,00
b) Soziale Abgaben	-115.917,22	0,00
5. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-29.997,11	0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.086.057,60	-789.375,56
7. Erträge aus Beteiligungen	2.395.687,32	774.111,68
--davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.304.679,05 (i. Vj. EUR 500.154,09)--		
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	141.024,71	289.062,69
--davon aus verbundenen Unternehmen EUR 141.024,71 (i. Vj. EUR 289.062,69)--		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	617.172,36	314.208,55
--davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)--		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-520.000,00	-2.517.600,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-247.132,73	-129.318,98
--davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)--		
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	670.374,17	-1.231.974,89
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-250.536,16
14. Sonstige Steuern	-1.367,02	
15. Jahresüberschuss (i. Vj. Jahresfehlbetrag)	669.007,15	-1.482.511,05
16. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	1.482.511,05
17. Bilanzgewinn	669.007,15	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2007

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

Die POLIS Immobilien AG, Berlin, („POLIS“) gilt nach den Größenkriterien des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als eine große Kapitalgesellschaft, die nach den Vorschriften des § 264 HGB verpflichtet ist, einen Jahresabschluss und einen Lagebericht aufzustellen.

Der Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG wurde gemäß § 315a HGB nach IFRS aufgestellt. Dieser wird unter www.polisag.de veröffentlicht bzw. ist unter der Geschäftsadresse 10785 Berlin, Potsdamer Straße 58, zu beziehen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind die Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes für große Kapitalgesellschaften 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. mit ihrem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die derivativen Finanzinstrumente wurden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet bzw. mit ihrem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert und unter den sonstigen Vermögensgegenständen/sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

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.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens in 2007 wird in dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel gemäß § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

Unter den Finanzanlagen werden Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Beteiligungen ausgewiesen:

a) Anteile an verbundenen Unternehmens

Gesellschaft	Nenn- kapital	Anteil	Eigenkapital 31.12.2007	Ergebnis 2007
	TEUR	%	TEUR	TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	91	18
Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	3.927	287
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	3.684	189
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	4.270	85
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	665	100	665	480
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	25	100	-2.093	-55
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	18.787	772
POLIS Objekt Steinstraße 20 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.171	-89
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	9.202	-37
POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	4.072	126
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.010	-38
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.551	277
POLIS Objekt Torstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	49*	7.500	323
POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.600	195
POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.100	92
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	6.065	-35
POLIS Objekt Ebertplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.958	-42
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.800	438
POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.500	106
POLIS Objekt Gustav-Heinemann-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	4.900	21
POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.514	-486
POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.690	35
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.200	35
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.300	38
POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.801	2
POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	100	11
POLIS GmbH & Co. Achtundzwanzigste KG, Berlin	100	100	89	-11
POLIS GmbH & Co. Neunundzwanzigste KG, Berlin	100	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Dreißigste KG, Berlin	100	100	100	0

* Die restlichen 51% werden von der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH gehalten.

POLIS Immobilien AG, Berlin

Wegen Wertminderungen der Anteile an verbundenen Unternehmen wurden in 2007 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 520 auf den Buchwert der Anteile an der POLIS Objekt Ebertplatz GmbH & Co. KG sowie der POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG vorgenommen. Im Rahmen der Beteiligungsbewertung haben sich wegen Wegfall der Gründe für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen im Geschäftsjahr 2007 Zuschreibungen auf die Anteile an der Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH sowie der POLIS Objekt Gutleutstraße GmbH & Co. KG von insgesamt TEUR 2.310 ergeben. Die Zuschreibungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

b) Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen ein verzinsliches Darlehen an die POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH in Höhe von TEUR 4.544.

c) Beteiligungen

Ausgewiesen werden 5,15% der Anteile an der ABN AMRO Immobilienfonds GmbH & Co. Ringbahnstraße KG, Berlin, sowie 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 überwiegend Finanzforderungen aus der vorübergehenden Zwischenfinanzierung von Immobilienerwerben der Tochterunternehmen enthalten.

3. Eigenkapital

Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2007 setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bilanz- gewinn	Gesamt
Stand per 31.12.06	51.400	5.854	0	57.254
Kapitalerhöhung	59.110	23.292	0	82.402
Jahresüberschuss	0	0	669	669
Stand per 31.12.07	110.510	29.146	669	140.325

4. Steuerrückstellungen

Ausgewiesen werden Rückstellungen für Körperschaftsteuer (TEUR 30) und Solidaritätszuschlag (TEUR 2) für das Jahr 2005.

5. Sonstige Rückstellungen

Der unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesene Betrag betrifft im Wesentlichen ausstehende Rechnungen (TEUR 337) sowie die Jahres- und Konzernabschlussprüfung (TEUR 125).

6. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten geht aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel hervor.

Verbindlichkeitspiegel	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.815	11.640	1.179	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84	84	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.131	8.131	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23	23	0	0
Summe	21.053	19.878	1.179	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte auf Grundstücke verbundener Unternehmen gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen ausschließlich kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus Cash Management.

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 2.310 sowie an die Tochtergesellschaften weiterbelastete Kosten in Höhe von TEUR 109.

3. Materialaufwand

Der Materialaufwand umfasst die Abfindungszahlung aus der Aufhebungsvereinbarung des Asset-Management-Vertrags mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH zum 30. Juni 2007 in Höhe von TEUR 1.235 sowie die Asset-Management-Vergütung an die Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH für das 1. Halbjahr 2007 in Höhe von TEUR 80.

4. Personalaufwand

Per 31. Dezember 2007 waren neunzehn Arbeitnehmer beschäftigt.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Kosten für den durchgeführten Börsengang, die laufenden Börsenkosten, Beratungs-, Werbe-, Prüfungs- und Reisekosten, Kosten zur Weiterbelastung an die Tochtergesellschaften sowie für die Büromiete enthalten.

IV. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Im Rahmen der Veräußerung von 94,9% der Anteile an der POLIS GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG in 2005 wurden von der POLIS ein Zins-Swap und ein Zins-Cap übernommen.

Negative Marktwerte werden unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen; positive werden maximal in Höhe der Anschaffungskosten unter den sonstigen Vermögensgegenständen bilanziert.

Der Zins-Swap hat eine Restlaufzeit von zwei Jahren. Hierbei verpflichtet sich die POLIS, auf einen Betrag in Höhe von EUR 5 Mio Zinsen in einer vorher festgelegten Höhe zu zahlen. Gleichzeitig werden Zinsen in variabler Höhe auf einen Betrag in Höhe von EUR 5 Mio der Gesellschaft gutgeschrieben. Die Zinsabrechnungen erfolgen in regelmäßigen Abständen und werden miteinander verrechnet. Der positive Marktwert des Zins-Swaps zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 51 (i. Vj. TEUR 40).

Der Zins-Cap hat eine Restlaufzeit von zwei Jahren. Hierbei erhält POLIS bezogen auf einen Betrag von EUR 4 Mio bei Überschreiten einer vorher festgelegten Zinsobergrenze den übersteigenden Zinsbetrag erstattet. In 2007 ergaben sich hieraus keine Erstattungen. Der positive Marktwert des Zins-Caps beträgt am Bilanzstichtag TEUR 1 (i. Vj. TEUR 2).

V. Angaben zu den Gesellschaftsorganen

Während des Geschäftsjahres 2007 gehörte dem Vorstand an:

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

Die Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2007 betragen TEUR 442.

Bezüglich der Einzelbezüge des Vorstands verweisen wir auf die Darstellungen im Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts 2007. 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:

- Michael Haupt, Berlin, Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management GmbH, (Mitglied des Aufsichtsrats bis 26.06.2007), Vorsitzender (bis 23.01.2007)
- Carl-Matthias von der Recke, Frankfurt am Main, stv. Vorsitzender des Stiftungsvorstands der Mehl-Mühlens Stiftung, Vorsitzender (seit 23.01.2007)
- Hans Fehn, Karlsruhe, Vorstandsmitglied der Kirchliche Zusatzversorgungskasse i. R., (KZVK), Stellvertretender Vorsitzender
- Arnoldus Brouns, Maastricht/Niederlande, Geschäftsführer der Bouwfonds Asset Management GmbH
- Jürgen von Wendorff, Ingeln, Vorstandsmitglied der HANNOVER Finanz GmbH
- Klaus R. Müller, Germersheim, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Immobilien-Verwaltung AG
- Ralf Schmechel, Malsch, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, (seit 26.06.2007)

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 im Geschäftsjahr 2007 betragen TEUR 77. Bezüglich der Einzelbezüge des Aufsichtsrats verweisen wir auf den Lagebericht 2007.

VI. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen gesamtschuldnerische Mithaften in Höhe von TEUR 14.875 für Bankdarlehen von Tochtergesellschaften.

VII. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, den zum 31. Dezember 2007 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 669 auf neue Rechnung vorzutragen.

VIII. Angaben zum Eigenkapital

Die Veränderung des Eigenkapitals ist aus der Darstellung der Eigenkapitalentwicklung ersichtlich.

Die POLIS AG hat im Geschäftsjahr 2007 folgende Kapitalmaßnahmen durchgeführt:

Hauptversammlung 23. Januar 2007

Auf Grundlage der Beschlussfassungen der außerordentlichen Hauptversammlung am 23. Januar 2007 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Neueinteilung des Grundkapitals

Das Grundkapital in Höhe von EUR 51.400.000,00, bisher zerlegt in 51.400.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00, wurde neu eingeteilt in 5.140.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 10,00.

Kapitalerhöhung

Das Grundkapital in Höhe von EUR 51.400.000,00 wurde gegen Bareinlagen um EUR 51.400.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.140.000 neuen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 10,00 auf EUR 102.800.000,00 erhöht. Die neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von je EUR 10,00 je Stückaktie ausgegeben. Sie sind ab dem 1. Januar 2007 gewinnberechtigt. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Zum Bezug der neuen Aktien sollten ausschließlich die Bayerische Hypo- und Vereinsbank und/oder die Viscardi Securities Wertpapierhandelsbank GmbH zugelassen werden, die die neuen Stückaktien durch Verpflichtung aus einem Übernahmevertrag im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland sowie im Rahmen einer Privatplatzierung in der EU und der Schweiz zum Kauf zu einem noch festzulegenden Kaufpreis anbieten sollten. Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals konnte nur insoweit durchgeführt werden, wie bis zum Ablauf des 23. April 2007 insgesamt neue Stückaktien gezeichnet wurden, mindestens jedoch 2.570.000.

Aufhebung genehmigtes Kapital 2006/I und bedingtes Kapital 2006/I

Die von der Hauptversammlung vom 5. Juli 2006 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Aktien (Genehmigtes Kapital 2006/I um bis EUR 87.222,00) und damit § 4 Abs. 3 der Satzung wurde aufgehoben.

Die von der Hauptversammlung am 5. Juli 2006 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2006/I um bis zu EUR 4.500.000,00) und damit § 4 Abs. 4 der Satzung wurde aufgehoben.

Genehmigtes Kapital 2007/I (A)

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 30. Juni 2007 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 7.710.000,00 durch Ausgabe von bis zu 771.000 neuen Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand wurde ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, wenn die Aktien im Zusammenhang mit dem Börsengang an die Konsortialbanken oder -führer ausgegeben werden zur Erfüllung einer von der Gesellschaft eingeräumten Mehrzuteilungsoption (Greenshoe).

Bedingtes Kapital 2007/I

Das Grundkapital wurde um bis zu EUR 1.540.000,00 durch Ausgabe von bis zu 154.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diene ausschließlich der Gewährung von Aktienrechten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die bis zum 31.07.2007 von ihren Optionsrechten Gebrauch machen mussten. Die Inhaber bzw. Gläubiger haben auf die Ausübung im Jahr 2007 endgültig verzichtet.

Börsengang 21. März 2007

Einem Beschlussantrag von Vorstand und Aufsichtsrat folgend stimmte die Hauptversammlung am 23. Januar 2007 dem Börsengang der Gesellschaft zu, bei dem das gesamte Grundkapital der Gesellschaft zum Börsenhandel im amtlichen Markt sowie gleichzeitig zum Teilbereich des amtlichen Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden sollte.

Preisfestsetzung

Der Aufsichtsrat hat am 20. März 2007 die Festlegung des Platzierungspreises in Höhe von EUR 14,50 je Aktie für die Ausgabe der Aktien der POLIS Immobilien AG im Rahmen des Initial Public Offering durch den Vorstand beschlossen; die Aktien der Gesellschaft wurden am 21. März 2007 zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Ausübung Genehmigtes Kapital 2007/I (A)/Greenshoe

Nach Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss am 2. April 2007 wurde die Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2007/I um nominal EUR 7.710.000,00 durch Ausgabe von bis zu 771.000 neuer Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 10,00 zum Ausgabebetrag von EUR 14,50 je neuer Stückaktie zur Erfüllung einer von der Gesellschaft eingeräumten Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) durchgeführt und ausschließlich die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München, zur Zeichnung zugelassen.

Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich somit auf EUR 110.510.000,00 und ist eingeteilt in 11.051.000 Stückaktien. Sämtliche Aktien gehören der gleichen Gattung an und gewähren eine Stimme. Der rechnerische Anteil einer Stückaktie am Grundkapital betrug am 15. Mai 2007 EUR 10,00.

Hauptversammlung 26. Juni 2007

Genehmigtes Kapital 2007/II

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2007 ermächtigt, in der Zeit bis zum 26. Juni 2012 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 55.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.550.000 neuen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Die **Kapitalrücklage** (2007: TEUR 29.146, 2006: TEUR 5.854) enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien der POLIS AG.

IX. Anzeigen gemäß § 20 Abs. 1 AktG

Die Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, hat der Gesellschaft nach § 20 Abs. 1 und 5 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien gehört.

X. Sonstiges

Corporate Governance

Im Februar 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. POLIS entspricht 2007 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist auf der Internetseite der POLIS unter www.polisag.de veröffentlicht.

Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers KPMG in den Geschäftsjahren 2007 und 2006 angefallenen Honorare betragen:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Prüfungshonorare	156	157
Honorare für prüfungsnahen Dienstleistungen		
-Comfort Letter	109	0
-IFRS-Beratung	20	0
Summe	285	157

Berlin, den 26. Februar 2008

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker

POLIS Immobilien AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2007

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	1.1.2007	Zugänge	Abgänge	31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software	0,00	64.635,00	0,00	64.635,00
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	231.849,55	21.680,68	210.168,87
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.066.044,95	73.712.100,00	4.335.302,44	142.442.842,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.685.896,51	0,00	1.141.610,54	4.544.285,97
3. Beteiligungen	1.034.586,28	0,00	0,00	1.034.586,28
	<u>79.786.527,74</u>	<u>73.712.100,00</u>	<u>5.476.912,98</u>	<u>148.021.714,76</u>
	<u>79.786.527,74</u>	<u>74.008.584,55</u>	<u>5.498.593,66</u>	<u>148.296.518,63</u>

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Abschreibungen des						
1.1.2007	Geschäftsjahres	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
EUR	EUR			EUR	EUR	EUR
0,00	5.325,00	0,00	0,00	5.325,00	59.310,00	0,00
0,00	24.672,11	602,24	0,00	24.069,87	186.099,00	0,00
26.472.040,92	520.000,00	37.600,00	2.310.000,00	24.644.440,92	117.798.401,59	46.594.004,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.544.285,97	5.685.896,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.034.586,28	1.034.586,28
<u>26.472.040,92</u>	<u>520.000,00</u>	<u>37.600,00</u>	<u>2.310.000,00</u>	<u>24.644.440,92</u>	<u>123.377.273,84</u>	<u>53.314.486,82</u>
<u>26.472.040,92</u>	<u>549.997,11</u>	<u>38.202,24</u>	<u>2.310.000,00</u>	<u>24.673.835,79</u>	<u>123.622.682,84</u>	<u>53.314.486,82</u>

POLIS Immobilien AG, Berlin
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

1. Geschäft und Rahmenbedingungen.....	1
1.1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit	1
1.2. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	2
1.2.1 Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds	2
1.2.2. Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren	3
1.2.3. Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland	4
1.2.4. Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland	6
1.3. Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie.....	7
1.3.1. Ziele des Unternehmens.....	7
1.3.2. Unternehmensinternes Steuerungssystem	8
1.3.3. Strategie des Unternehmens	9
1.3.4. Wettbewerbsposition	10
1.4. Überblick über den Geschäftsverlauf und die Entwicklung der Immobilien	11
1.4.1. Wesentliche Ereignisse	11
1.4.2. Entwicklung des Immobilienportfolios	12
1.4.3. Entwicklung des Vermietungsgeschäfts	13
1.4.4. Standortbezogene Darstellung des Geschäftsverlaufs	13
1.4.5. Mieterträge im Überblick	15
1.4.6. Gesamtaussage zum immobilienwirtschaftlichen Geschäftsverlauf	18
2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	19
2.1. Ertragslage	19
2.2. Finanzlage.....	20
2.3. Vermögenslage	20
2.4. Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.....	21
3. Corporate Governance und Vergütungsbericht	22
4. Bericht zur Übernahmesituation	27
5. Nachtragsbericht.....	27
6. Risikobericht	28
6.1. Risiko- und Chancenmanagementsystem.....	28
6.2. Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken.....	29
6.2.1. Finanzwirtschaftliche Risiken.....	29
6.2.2. Leistungswirtschaftliche Risiken	30
6.3. Risikobeurteilung.....	32
7. Prognosebericht.....	33
7.1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien.....	33
7.2. Wesentliche Chancen für die POLIS.....	34
7.3. Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung.....	35

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

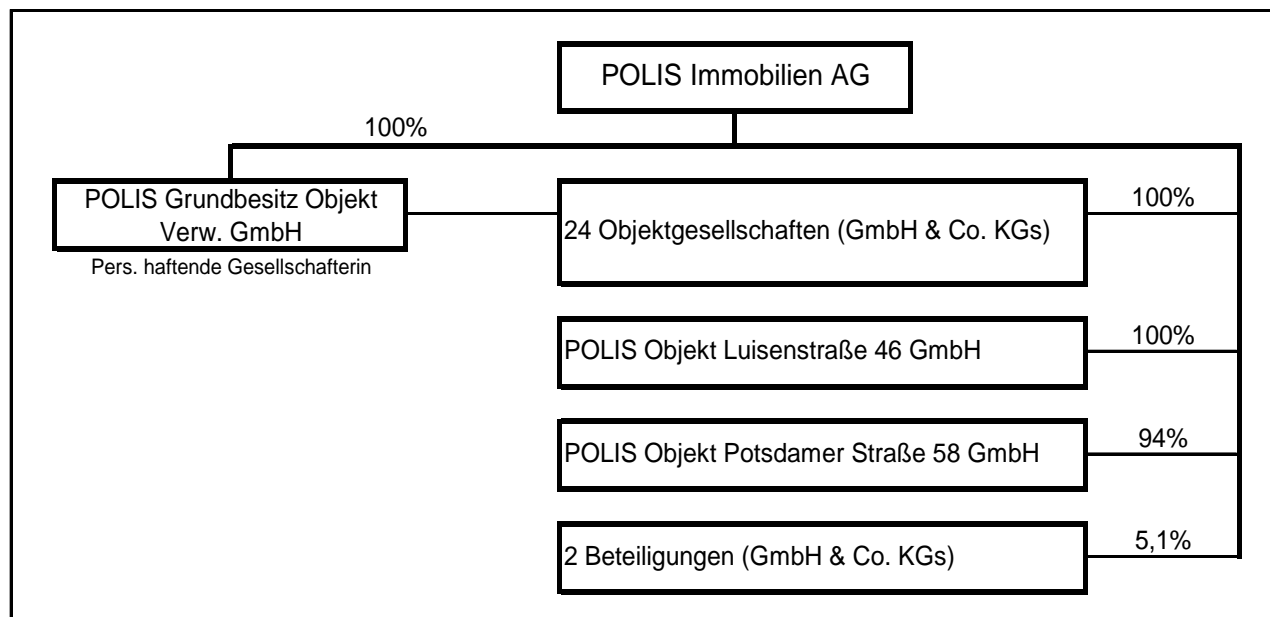
Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, erwirbt über Tochtergesellschaften Büroimmobilien für den eigenen Anlagebestand. Durch das aktive Management der eigenen Immobilien, deren Umbau, Modernisierung, Erweiterung, Leerstands-beseitigung und andere Maßnahmen erzielen wir laufend Wertsteigerungen, die wir 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 Cash-Flow. Die starke Fokussierung auf den heimatischen 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 das Risiko von Fehlentscheidungen vermindert. Unser eigenes Asset-Management-Team von derzeit 19 Mitarbeitern verwaltet den Immobilienbestand im Wert von rd. EUR 264 Mio. in kaufmännischer und technischer Hinsicht und übernimmt die wesentlichen Managementaufgaben wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung, Vermietung und Rechnungswesen.

Konzernstruktur und Leitung

Die POLIS Immobilien AG fungiert als operative Holding und wird durch zwei Vorstände geführt. Der Sprecher des Vorstands verantwortet die Bereiche Strategie, Portfoliomanagement, Personal, Recht und Steuern, während der Finanzvorstand für die Bereiche Finanzen, Asset-Management, Organisation & IT zuständig ist. Unsere Mitarbeiter sind bei der Holding beschäftigt, während alle Immobilien über derzeit 26 Tochtergesellschaften (im Wesentlichen „GmbH & Co. KGs“) gehalten werden. Sitz der POLIS und aller Tochtergesellschaften ist Berlin. Es existieren keine Niederlassungen.

Vereinfachte Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Struktur des POLIS-Konzerns:



1.2. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

1.2.1 Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Im Jahr 2007 konnte **Deutschland** im internationalen Vergleich wieder zu den wachstumsstarken Industrieländern aufschließen. Aufgrund tiefgreifender Anpassungsprozesse im Unternehmenssektor, aber auch infolge der politischen Rahmenbedingungen setzte sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts fort und betrug 2,5% (Anstieg 2006: 2,9%).

Die positive Konjunktur führte im Jahr 2007 zu einer deutlichen Belebung auf dem Arbeitsmarkt und zu einem starken Anstieg der Erwerbstätigkeit als Ganzes (+1,7%) auf annähernd 40 Mio. Personen, darunter insbesondere auch der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (+2,2%), und einem markanten Rückgang der Arbeitslosigkeit um rund 700.000 Personen. Nach den jüngsten Analysen von Creditreform ist darüber hinaus die Zahl der Unternehmensinsolvenzen 2007 deutschlandweit um 10% gefallen.

Während sich die Wachstumsbedingungen in Deutschland im Jahre 2007 verbessert haben, trübten Turbulenzen im Zusammenhang mit dem Geschäft der zweitklassigen Kreditportfolios das **weltwirtschaftliche Umfeld** ein und führten zunächst zu Liquiditätsengpässen am Interbankengeldmarkt. Die Ausplatzierung von Bankkrediten wurde als Folge erschwert und

die Risikobereitschaft der Banken. Notenbanken haben in vielen Ländern umfassende Liquiditätshilfen bereitgestellt, um die Stabilität des Bankensystems sicherzustellen.

Im Jahresverlauf hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten um jeweils 25 Basispunkte auf insgesamt 4,0% erhöht; dies entspricht dem höchsten Niveau seit September 2001. Im Zusammenhang mit den Turbulenzen am Interbankengeldmarkt haben sich zudem die Kreditmargen (Spreads) deutlich ausgeweitet, mit der Folge, dass der 3-Monats-EURIBOR auf rund 4,68 % zum Jahresende 2007 gestiegen ist.

	BIP-Wachstum	Inflation	Zinsen *		
			3-Monats- EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
2007	2,5%	2,2%	4,68%	4,55%	4,71%
2006	2,9%	1,7%	3,73%	4,12%	4,19%
2005	0,8%	2,0%	2,49%	3,20%	3,44%
2004	1,1%	1,6 %	2,16%	3,15%	3,74%

Quelle: Statistisches Bundesamt; * Jahresultimo, Quelle: Reuters

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die positive Konjunkturentwicklung in Deutschland macht sich seit 2005 auch auf dem Büromarkt bemerkbar, der sehr eng mit der Entwicklung des Bruttoinlandprodukts korreliert. Der Anstieg der Bürobeschäftigten in den wichtigsten **Büromärkten** im Geschäftsjahr 2007 lässt eine Steigerung der Nachfrage nach Vermietungsleistungen, einen Rückgang des Leerstandes und ein ungebrochenes Interesse an Investitionen erkennen.

1.2.2. Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

Entwicklung des Marktes für Gewerbeimmobilien in Deutschland

Die bestandshaltenden Objektgesellschaften erzielen Erträge insbesondere aus Mieteinnahmen sowie aus den Verkäufen von Immobilien. Die Konditionen von Neu- und Anschlussvermietungen sowie von Objektan- und -verkäufen und die Entwicklung der Verkehrswerte werden maßgeblich von der Entwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes geprägt. Dieser wird von makroökonomischen Faktoren, insbesondere dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum, dem Zinsniveau, der Erwartung der Unternehmen für ihre künftige wirtschaftliche Entwicklung, dem Angebot und der Nachfrage nach Büroimmobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, der Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten, und den gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

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

Entwicklung der Beteiligungserträge aufgrund einer Veränderung der Mieteinnahmen

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

Finanzierungsaufwand und Zinsniveau

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

1.2.3. Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Attraktiver Markt

Die Investmentmärkte profitieren weiterhin von dem Zufluss ausländischen Kapitals nach Deutschland. Viele internationale Fonds haben Kapital eingesammelt, um es in deutsche Immobilien zu investieren. Der deutsche Büromarkt gilt im internationalen Vergleich als tendenziell unterbewertet und daher als einer der attraktivsten Immobilienmärkte mit positiven Erwartungen an künftige Entwicklungen. Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien

hat 2007 ein Rekordniveau erreicht, wobei Transaktionen mit hoher Fremdfinanzierung im vierten Quartal aufgrund von erschwerten Finanzierungsbedingungen (insbesondere erhöhten Kreditmargen und Eigenkapitalanforderungen) häufig nicht mehr zustande gekommen sind.

Transaktionsvolumen 2007, in Mrd. Euro	Veränderung im Vergleich zu 2006	Anteil Büroimmobilien
61,3	+ 33%	34%

Quelle: DEGI Research, 2008

Die Zuwächse des Transaktionsvolumens lassen sich auch 2007 in erster Linie auf großvolumige Portfoliotransaktionen zurückführen. Zu den Verkäufern zählten vor allem die heimischen institutionellen Immobilieninvestoren wie offene Immobilienfonds und Versicherungsgesellschaften, aber auch internationale Investoren, die ihre kürzlich erworbenen Objekte weiter veräußern. Während das Investoreninteresse an deutschen Büroimmobilien weiterhin hoch ist, führte allerdings die zunehmende Zurückhaltung der Banken in der Kreditvergabe zu einem Rückgang der großvolumigen Paketverkäufe im vierten Quartal 2007. Da diese Transaktionen erschwert werden, erwartet POLIS einen Anstieg der Transaktionen in kleineren Einheiten, die durch einen hohen Anteil an Eigenkapital finanziert werden. Hier sehen wir ein großes Potenzial für unser Geschäftsmodell und den weiteren Ausbau unseres Portfolios.

Hohes Interesse an Top-Lagen

Mit der Steigerung der Finanzierungskosten verlagert sich das Investoreninteresse auf Büroobjekte in besten Lagen, die Mietertragssteigerungen erwarten lassen. Nach Analysen der BulwienGesa AG liegen die Nettoanfangsrenditen für neu errichtete Bürogebäude in zentralen Lagen Münchens und Frankfurts im Hinblick auf die Mietsteigerungspotenziale bei rund 4,8%. Trotz leichter Rückgänge im Jahresverlauf liegen die Renditen für Büroimmobilien in Berlin, Köln und Düsseldorf mit über 5% noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

1.2.4. Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Belebung der Nachfrage

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich auf den Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland übertragen. So sind laut Atisreal die Flächenumsätze in den neun wichtigsten Bürostandorten um 14,5% gestiegen. Wichtig für POLIS ist dabei, dass dieses Wachstum von einer regen Nachfrage in allen Größensegmenten getragen war. Dies spricht für einen stabilen und nachhaltig anziehenden Markt.

Anstieg der Mietpreise

Die Höchstmieten sind im Durchschnitt in 2007 um rd. 4,7% gestiegen, aber auch in vielen einzelnen Büromarktzonen mit unterschiedlichen Mietpreisniveaus stiegen sowohl die Höchst- als auch die Durchschnittsmieten an. Dabei zeigt sich eine starke Ausdifferenzierung zwischen modernen Flächen in guten Lagen und älteren Bestandsflächen, die kaum einen Anstieg zu verzeichnen hatten. Durch unser Modernisierungskonzept profitieren wir von dieser Entwicklung.

Niedriges Neubau-Niveau

Die Neubaufertigstellungen von Büroimmobilien erreichten 2007 eine Talsohle. Die Flächen im Bau haben gegenüber dem Jahr 2006 um 38% zugenommen. Der Marktzugang neuer Flächen bleibt aber vorerst überschaubar. Bei dem niedrigen Niveau der Neubauten und der zunehmenden Alterung des deutschen Büroimmobilienbestandes existiert ein kräftiger Nachholbedarf bei Modernisierungen.

Leerstands-Rückgang

Die wirtschaftliche Entwicklung hat überwiegend zu einem Rückgang der Leerstände geführt. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht diesen Trend.

Standorte	Leerstand Angaben in Tausend m ²			Leerstandsrate in %		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Berlin	1.535	1.535	1.516	8,3	8,3	8,2
Düsseldorf	1.034	997	923	12	11,7	10,9
Frankfurt	2.233	2.170	1.992	15,2	14,5	13,3
Hamburg	908	867	830	7	6,6	6,3
Köln	k.A.	706	622	k.A.	10,0	8,7
München	1.740	1.500	1.650	10,3	8,8	9,6
Stuttgart	k.A.	386	352	k.A.	5,5	5,0

Quelle: Atisreal GmbH, Office Market Report 2008

Von Bedeutung für unser Geschäftsmodell ist auch hier die Entwicklung der Leerstandsrate bei Flächen mit moderner Ausstattung. Diese verringerten sich um ca. 14%, während der Gesamtleerstand lediglich um 3,5% gesunken ist. Die Zunahme des Sockelleerstands an alten, kaum noch marktgängigen Flächen setzte sich also fort, das Angebot moderner Flächen hat sich zügig reduziert (Atisreal GmbH, Office Market Report 2008).

1.3. Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

1.3.1. Ziele des Unternehmens

Ziel der 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. durch eine
- Dividendenrendite von 3% p.a. und den
- Anstieg des konsolidierten Nettovermögenswertes von 5% p.a.

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

1.3.2. Unternehmensinternes Steuerungssystem

Steuerungssystem

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

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

Steuerungskennzahlen

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

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

1.3.3. Strategie des Unternehmens

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

- *Fokussierung:* Fokussierung auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen in den 20 bedeutendsten deutschen Bürostandorten. Dabei richten wir uns u.a. nach dem „Städte-Ranking“ des Researchunternehmens BulwienGesa AG, das in A- und B-Städte unterscheidet.
- *Core bis Value Added:* Wir kaufen sowohl komplett vermietete Objekte mit moderner Ausstattung oder allenfalls geringfügigem Optimierungspotential, die einen gesicherten Cash-Flow erwirtschaften („Core“), als auch Immobilien mit Leerstand oder Modernisierungsbedarf, die ein konkretes Wertsteigerungspotential aufweisen („Value Added“). Der Anteil der Core-Objekte als Basis für einen laufenden und stabilen Cash-Flow soll dabei rund 75% betragen. Durch die höhere Wertschöpfung im übrigen Anteil des Portfolios soll die Rendite des Gesamtportfolios gesteigert werden.
- *Ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil:* Durch eine laufende Evaluierung und Steuerung der Portfoliozusammensetzung zwischen „Core“ und „Value Added“ und einer Limitierung des Fremdkapitalanteils auf nicht mehr als 60 % der Verkehrswerte soll die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles sichergestellt werden.
- *Sicherung der Mieterträge durch eine sog. „Multi-Tenant-Strategie“:* Wir verfolgen eine Multi-Tenant-Strategie im Gegensatz zur Single-Tenant-Strategie, d.h. unser Geschäftsmodell ist in erster Linie auf Büroobjekte mit mehreren Mietern im Gegensatz zu einem einzigen Mieter gerichtet. Dadurch wird in der Regel 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 Verkehrswerten von etwa EUR 5 - 25 Mio.
- *Moderates Buy-and-Sell-Konzept:* Erzielte Wertschöpfung soll durch vereinzelt Verkäufe auch realisiert werden, um entweder das Ausschüttungspotential zu erhöhen oder das Kapital in neue chancenreiche Immobilien zu investieren.
- *Aktives Asset-Management und Mieterorientierung:* Konsequentes Verfolgen von Werterhöhungsstrategien und Ausrichtung aller Prozesse an den Wünschen der Mieter gehören zu den Grundprinzipien unserer Tätigkeit.

- *Kapitalmarktorientierung:* Transparenz über das Geschäftsmodell und die Immobiliendaten und die Orientierung an den EPRA-Standards sind für uns selbstverständlich und die Basis einer guten Investor-Relation.
- *Ausbau des Immobilienportfolios:* Wir planen, unseren Bestand an Büroimmobilien unter Beibehaltung der bisherigen Fokussierung und der hohen Qualitätsanforderungen weiter auszubauen. Wir gehen davon aus, dass sich durch die Vergrößerung des Immobilienportfolios Skaleneffekte erzielen lassen, die zu einer Steigerung der Profitabilität der Gesellschaft beitragen.
- *Erreichen des Status als REIT-AG:* Mit dem klaren Fokus ist die POLIS weiterhin prädestiniert, ein REIT zu werden. Allerdings ergeben sich aus dem REIT-Gesetz derzeit noch Risiken hinsichtlich der dauerhaften Aufrechterhaltung des REIT-Status und der Absicherung der Investitionen, die mit der Umwandlung in einen REIT verbunden sind. Es ist weiterhin das Ziel der POLIS, den REIT-Status zu erreichen, sobald derartige Risiken kontrolliert werden können. Der Vorstand nimmt an der Diskussion über die Reform des REIT-Gesetzes aktiv teil, um derartige Risiken abzubauen oder zu mindern.

1.3.4. Wettbewerbsposition

Marktumfeld

Der Büroimmobilienmarkt in Deutschland umfasst etwa 290 Mio. m² Bürofläche, die laut Maklerstudien mit rund EUR 500 Mrd. zu bewerten sind. Rund 40 % der Büroflächen entfallen dabei auf die 20 bedeutendsten Bürostandorte, auf die sich POLIS konzentriert. Die Eigentümerstruktur dieses Marktes ist stark fragmentiert. Nur ein geringer Anteil des Gesamtvolumens der Bürofläche in Deutschland befindet sich im Eigentum börsennotierter Immobiliengesellschaften oder Fondsgesellschaften, ein im internationalen Vergleich verhältnismäßig hoher Anteil weiterhin im Besitz von Unternehmen oder nicht institutioneller Investoren. Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien bleibt groß und für spezialisierte Immobiliengesellschaften weiter ausbaufähig.

POLIS Positionierung

In diesem großen Marktumfeld verstehen wir uns als Spezialisten für die Modernisierung und das aktive Management von Büroimmobilien in einem sehr auf die Lage und die Objektgrößen und -qualitäten fokussierten Segment. Unsere Immobilien sind häufig für Privatinvestoren zu groß, für große institutionelle Immobilieneigentümer oder geschlossene Immobilienfonds sind sie jedoch recht klein. Aus dieser Spezialisierung entsteht ein Wettbewerbsvorteil

für POLIS. Mit diesem Konzept hat die POLIS ein Alleinstellungsmerkmal unter den börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen.

1.4. Überblick über den Geschäftsverlauf und die Entwicklung der Immobilien

1.4.1. Wesentliche Ereignisse

Erfolgreicher Börsengang

Im Geschäftsjahr 2007 haben wir die Weichen für ein robustes und profitables Wachstum gestellt. Im Rahmen einer Erstemission (IPO) im März 2007 wurden eine Kapitalerhöhung durchgeführt und die Aktien der POLIS in den Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse eingeführt. Die erfolgreiche Transaktion war mehrfach überzeichnet, die Mehrzuteilungsoption („Greenshoe Option“) wurde im vollen Umfang ausgeübt. Mit dem IPO erhöhte sich das Eigenkapital um insgesamt rd. EUR 82 Mio. (nach Abzug der Emissionskosten). Durch den Börsengang haben wir Zugang zu einem breiten Kreis möglicher Kapitalgeber gewonnen und die Finanzkraft der Gesellschaft deutlich erhöht.

Asset-Management-Team von Bouwfonds übernommen und weiter ausgebaut

Durch die einvernehmliche Aufhebung des Asset-Management-Vertrags mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH zum 30. Juni 2007 haben wir das wichtige strategische Ziel der organisatorischen Eigenständigkeit erreicht. Im Zuge dieser Veränderung haben wir das aus zehn Personen bestehende Asset-Management-Team von Bouwfonds, das bislang unseren Immobilienbestand betreut hat, übernommen und in der zweiten Jahreshälfte weiter ausgebaut. Wir sind heute in der Lage, von der Akquisition über das Asset- und Property-Management bis hin zur Bestandsentwicklung alle notwendigen Management- und Steuerungsfunktionen eigenständig zu erbringen. Für die Aufhebung des Asset-Management-Vertrages haben wir eine Abfindung in Höhe von rd. EUR 1,2 Mio. gezahlt, die alle Vergütungsbestandteile für die von Bouwfonds erbrachten Leistungen, darunter dem als erfolgsbezogene Vergütung vereinbarten Aktienoptionsplan, abdeckt. Ergebnis dieser Maßnahme sind bereits jetzt positive Effekte auf die operative Steuerung und die Kostenentwicklung der Gesellschaft.

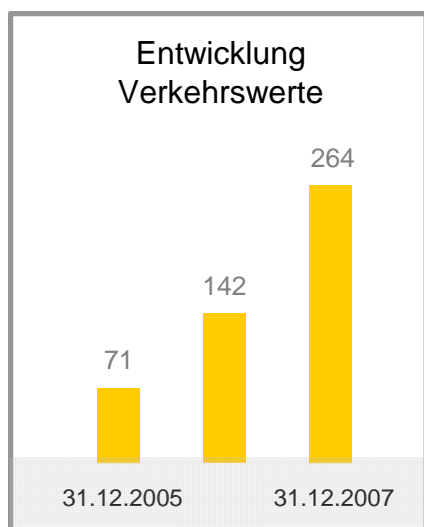
Qualifizierte Mitarbeiter

Unsere Unternehmensziele können wir nur mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitern erreichen. Flache Hierarchien und offene Kommunikation schaffen die Voraussetzungen für Eigeninitiative, Vertrauen und Leistung. Die Mitarbeiteranzahl hat sich bis zum Jahresende auf 19 erhöht, davon sieben 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.

1.4.2. Entwicklung des Immobilienportfolios

Deutliches Wachstum auf EUR 264 Mio.



Im Geschäftsjahr 2007 haben Tochtergesellschaften der POLIS AG 18 Büroimmobilien mit einem Investitionsvolumen von EUR 131 Mio. erworben und damit das Portfolio gegenüber dem Vorjahr auf 32 Immobilien mit einem Volumen von EUR 264 Mio. mehr als verdoppelt. Zusammen haben die erworbenen Gebäude eine Mietfläche von rd. 67.300 m². Die vermietbare Fläche des gesamten Portfolios beträgt zum Jahresende rd. 119.700 m² (Vorjahr 52.400 m²).

Neue Standorte

Wir haben im Laufe des Jahres erstmals Investitionen in den Standorten Köln, München, Mainz, Mannheim und Kassel getätigt und unser Portfolio in Stuttgart, Düsseldorf und Hamburg ausgebaut.

Volumen von EUR 350 Mio. angestrebt

Wir sind damit auf gutem Weg, unser Ziel zu erreichen, das Volumen der Anlageimmobilien auf EUR 350 Mio. (Zeitwert nach IFRS) auszubauen. Dabei werden wir auf unsere hohen Lage-, Objekt- und Renditeanforderungen nicht verzichten.

Detaillierter Portfolioüberblick

Ein ausführlicher und detaillierter Überblick über das Portfolio mit den wesentlichen Einzelangaben zu jedem Gebäude und dessen Bewertung wird im Internet (www.polisag.de) und im Portfolio-Überblick des Geschäftsberichts veröffentlicht.

1.4.3. Entwicklung des Vermietungsgeschäfts

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

2007 konnten wir von der steigenden Nachfrage nach Büroräumen mit guter Ausstattung profitieren und unseren Vermietungsumsatz sowie die Anzahl unserer Mieter deutlich steigern. In unserem Portfolio betreuen wir nun rd. zweihundert Mieter aus verschiedenen Branchen deutschlandweit. Wir haben für eine Gesamtfläche von rd. 16.900 m² Mietverträge abgeschlossen. Davon waren rd. 12.900 m² Neuabschlüsse und rd. 4.000 m² Vertragsverlängerungen. Die Vermietungsleistung beträgt nahezu das 5-fache gegenüber dem Volumen von 2006 (3.450 m²) steigern.

Bereinigt um die Neuinvestitionen im Jahr 2007 ist der Vermietungsgrad der Bestandsimmobilien vom 31.12.2006 von 80% auf 84% zum 31.12.2007 gestiegen.

Die im Jahr 2007 erworbenen Objekte weisen per 31.12.2007 einen Vermietungsgrad von 76% auf, so dass sich für das jetzige Gesamtportfolio eine Vermietungsquote von 79% errechnet. Dabei sind Mietverträge über insgesamt rd. 3.000m² (rd. 6% der Mietfläche per 31.12.2006), die bereits in 2007 abgeschlossen wurden, deren Mietbeginn aber erst 2008 liegt, nicht berücksichtigt.

1.4.4. Standortbezogene Darstellung des Geschäftsverlaufs

Sieben Objekte mit einem Anteil von 15% an der Fläche und 9% am Immobilienwert liegen in B-Städten. In der nachfolgenden Darstellung unter Punkt 1.4.5. werden daher die Entwicklungen in den A-Städten einzeln dargestellt, während die B-Städte zusammengefasst werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Vermietungssituation nach Standorten untergliedert:

	Mietfläche zum 31.12.2006	Vermietungs- grad per 31.12.2006	Mietfläche zum 31.12.2007	Vermietungs- grad per 31.12.2007
	m ²	%	m ²	%
Berlin	8.600	88%	8.600	98%
Dortmund	2.700	60%	2.700	69%
Düsseldorf	21.800	86%	26.700	81%
Frankfurt am Main	3.500	100%	3.500	100%
Hamburg	4.900	53%	11.400	52%
Hannover	6.100	54%	6.300	77%
Kassel			2.200	95%
Köln			20.300	59%
Mainz			4.600	87%
Mannheim			2.000	69%
München			3.200	74%
Stuttgart	4.800	92%	28.200	96%*
	52.400	80%	119.700	79%

Die Leerstandsquoten konnten auch im Geschäftsjahr 2007 weiter gesenkt werden. Insbesondere in Berlin (von 12% auf 2%), Dortmund (40% auf 31%) und Hannover (46% auf 23%) wurden gute Erfolge erzielt. Dabei bleiben bereits abgeschlossene Mietverträge, deren Mietbeginn erst in 2008 liegt (über 550 m² in Hannover und über 2.850 m² in Düsseldorf), unberücksichtigt.

1.4.5. Mieterträge im Überblick

Aufgegliedert nach den einzelnen Objekten in den A-Standorten zeigt die nachfolgende Tabelle, dass in den Jahren 2005 bis 2007 sehr gute Erfolge bei der Erhöhung der Mieteinnahmen in den einzelnen Objekten erzielt werden konnten:

	2005	2006	2007
	in TEUR		
Luisenstraße 46	455	494	553
Potsdamer Straße 58	388	525	818
Berlin	843	1.019	1.371
Berliner Allee 42			28
Berliner Allee 44	530	558	563
Berliner Allee 48		66	277
Immermannstraße 11			16
Kasernenstr. 1			695
Steinstr. 11	466	513	519
Steinstr. 20		202	339
Steinstr. 27	507	503	540
Düsseldorf	1.503	1.842	2.977
Gutleutstr. 26	937	972	972
Frankfurt a. M.	937	972	972
Domstr. 10/Schauenburger Str. 15 + 21			227
Ludwig-Erhard-Str. 14		111	443
Hamburg		111	670
Ebertplatz 1			246
Gustav-Heinemann-Ufer 54			145
Hansaring 20			38
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45			0
Köln			429
Lessingstraße 14			10
München			10
Böblinger Str. 8			29
Arminstraße 15			7
Torstr. 15			981
Tübinger Str. 31 + 33			555
Quartier Büchsenstraße			951
Stuttgart			2.523
Summe "A-Städte"			8.952
Sonstige Objekte			857
Veräußerte Objekte	2.134	422	0
Abgrenzung von mietfreien Zeiten	70	-51	-21
Summe	5.487	4.315	9.788

Berlin

Das Portfolio in Berlin ist konstant geblieben. Die Vermietungsstände der beiden Objekte Potsdamer Straße 58 und Luisenstraße 46 konnten weiter erhöht werden. Es steht lediglich eine kleinere Ladenfläche leer. In der 2. Etage der Potsdamer Straße hat die POLIS am 1.7.2007 ihr eigenes Büro bezogen. Die gute Entwicklung wird auch durch die Bewertungsergebnisse der Feri Rating & Research AG (Feri) bestätigt.

Düsseldorf

Der Standort konnte durch Zukäufe in der Berliner Allee 42 und der Immermannstraße 11 weiter gestärkt werden. Schwerpunkt im Jahr 2007 war die Modernisierung und Aufstockung der Steinstraße 20. Durch die Neupositionierung des Gebäudes konnten bereits vor Fertigstellung insgesamt 2.800 m² vermietet werden. Lediglich eine Ladenfläche und ein Obergeschoss sind noch zu vermieten. Erste fertig gestellte Flächen sind bereits an den Mieter übergeben. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das Frühjahr 2008 vorgesehen. Die Baukosten von voraussichtlich EUR 5,6 Mio. sind bereits jetzt vollständig durch die von Feri bestätigte Wertsteigerung gedeckt.

Unsere Investitionen in Düsseldorf haben sich auch insgesamt positiv entwickelt. Die Wertsteigerungen von insgesamt EUR 3,1 Mio. teilen sich in rd. EUR 1,4 Mio. für das „alte“ Portfolio und EUR 1,7 Mio. für die Zukäufe im Jahr 2007 auf. Dabei entfällt ein wesentlicher Teil der Wertgewinne auf die Berliner Allee 42 und ist dort auf einen Zuwachs an vermietbarer Fläche zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2008 wird die Hauptaufgabe in der Fertigstellung der Steinstraße 20 und der behutsamen Modernisierung weiterer Gebäude zur Erhöhung der Vermietungsstände bestehen. In der Steinstraße 11 stehen mehrere Nachvermietungen an.

Frankfurt am Main

Das Gebäude Gutleutstraße 26 am Rande des Bankenviertels ist vollständig an die Dresdner Bank AG vermietet. Der Mietvertrag wurde im vergangenen Jahr über die bisherige Festmietlaufzeit hinaus verlängert. Wir werden in 2008 insgesamt rd. TEUR 450 in die Verbesserung des Gebäudes investieren. Die Verlängerung des Mietvertrages und die verbesserte Marktsituation in Frankfurt haben nach den Abwertungen der Vergangenheit nun zu einem Anstieg des Verkehrswertes um TEUR 990 geführt.

Hamburg

In dem Gebäude Ludwig-Erhard-Straße 14 konnten wir die Vermietungsziele im vergangenen Jahr nicht erreichen. Nach dem Bilanzstichtag wurde ein Mietvertrag über das 6. OG abgeschlossen, so dass nur noch zweieinhalb Geschosse zu vermieten sind. Der Standort Hamburg wurde im Jahr 2007 durch das Gebäude Domstraße 10 ergänzt. Hier wird z.Zt. eine Erweiterung des Gebäudes geprüft. Erst danach geht das Objekt mit einem Vermietungsstand von z.Zt. 51% in die Vermarktungsphase. Die Marktwerte beider Gebäude sind daher annähernd konstant geblieben.

Köln

Köln ist mit fünf Objekten und einem Volumen von rd. EUR 40 Mio. drittgrößter POLIS-Standort. Im Konrad-Adenauer-Ufer werden wir das gesamte Gebäude nachhaltig modernisieren und voraussichtlich erweitern. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor, wir rechnen aber mit einer Fertigstellung im 1. Quartal 2009. Wesentliche Vermietungsaufgaben stellen sich noch im Gustav-Heinemann Ufer und im Hansaring. Mit insgesamt rd. 10.000 m² zu vermietender Fläche wird der Schwerpunkt unserer Vermietungstätigkeit im nächsten Jahr in Köln liegen. Feri hat die Investitionen in den Kölner Standort mit guten Bewertungen (Bewertungsgewinn EUR 2,5 Mio.) bestätigt.

In 2007 haben wir zusätzlich die Weyerstraße 79-83 erworben, deren Besitz aber frühestens am 1. April 2008 übergehen wird. Die Büroflächen in den Obergeschossen sind vollständig und langfristig vermietet. Mit der Vermietung der Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss haben wir bereits begonnen.

München

In München sind wir seit dem 15. Dezember 2007 mit der Lessingstraße 14 vertreten. Das Gebäude hat einen Vermietungsstand von 74%. Nach der Modernisierung der freien Flächen und einigen Verbesserungsmaßnahmen an Gebäude und Fassade sollten wir hier im Jahr 2008 die Vollvermietung erreichen können. Feri hat die Höhe der Investition durch einen leichten Bewertungsgewinn bestätigt (TEUR 88).

Stuttgart

Auch der Standort Stuttgart wurde im Geschäftsjahr 2007 erheblich erweitert. Mit dem „Quartier Büchsenstraße“ haben wir in der Innenstadt einen gesamten Straßenblock, bestehend aus 5 Einzelgebäuden, erworben. Das Quartier, das zusammen die größte Einzelinvestition der POLIS darstellt, ist bis ins Jahr 2009 vermietet und bietet danach verschiedene Optionen: Kleinteilige Vermietung oder Vermietung an Großnutzer, Vermietung des Bestands oder Modernisierung und möglicherweise Erweiterung von Flächen.

In dem Gebäude Torstraße konnten wir mit der Barmer Ersatzkasse für 2009 einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 12 Jahren über rd. 4.700m² abschließen. Damit ist die bestehende Lücke durch den Auszug des Bankhauses Ellwanger und Geiger (Vertragsende 31.12.2008) bereits jetzt geschlossen. Mit einem Vermietungsstand von 96% besteht in unseren Stuttgarter Gebäuden praktisch Vollvermietung. Im Jahr 2008 laufen keine wesentlichen Mietverträge aus. Durch Wertzuwächse von insgesamt rd. EUR 0,6 Mio. wurden die Höhe unserer Investitionen in Stuttgart von Feri bestätigt.

B-Städte

Neben den bestehenden zwei Gebäuden in Hannover (Besitzübergang 31. Dezember 2006) haben wir nun erstmals Objekte in den Standorten Dortmund (1 Gebäude), Kassel (1), Mainz (2) und Mannheim (1) erworben. In Hannover konnten wir für das Modernisierungsobjekt Landschaftsstraße 2 mehrere Mietverträge über rd. 2.100 m² abschließen. Einige Flächen sind nach der Modernisierung bereits an den Mieter übergeben. Die Fertigstellung wird im 2. Quartal 2008 erfolgen. Auch in Dortmund konnten wir Vermietungserfolge erzielen. Der Vermietungsstand insgesamt beläuft sich auf 69%. Die externe Bewertung hat zu Wertzuwächsen von insgesamt rd. EUR 1,2 Mio. geführt.

In einem Portfolioankauf von insgesamt 8 Gebäuden haben wir u.a. zwei Gebäude in Essen und Duisburg für zusammen rd. EUR 3,1 Mio. erworben, welche die POLIS-Ankaufskriterien nicht erfüllen. Diese sollen im Jahr 2008 verkauft werden und werden daher in allen Darstellungen unseres Portfolios nicht mit einbezogen.

1.4.6. Gesamtaussage zum immobilienwirtschaftlichen Geschäftsverlauf

Das Ergebnis des Jahres 2007 war durch das starke Wachstum des Unternehmens und die Eingliederung der Asset-Management-Funktionen geprägt. Das Portfolio erreichte ein Volumen von EUR 264 Mio., die Mitarbeiterzahl ist auf 19 gewachsen.

Zum Zeitpunkt des Börsengangs hatten wir uns zum Ziel gesetzt, das Volumen der Anlageimmobilien auf EUR 350 Mio. (Zeitwert nach IFRS) auszubauen. Es ist uns gelungen, die gesetzten Meilensteine für das Portfoliowachstum zu erreichen. Im Vermietungsgeschäft konnten wir beachtliche Erfolge in der Gewinnung von neuen Mietern und in der Steigerung des Vermietungsumsatzes erzielen.

Insgesamt verlief die Geschäftsentwicklung 2007 aus Sicht des Vorstands außerordentlich positiv.

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Jahresüberschüsse der Tochtergesellschaften durch die Vermietung und den Verkauf von Immobilien führen auf der Ebene der POLIS AG zu Beteiligungserträgen.

2.1. Ertragslage

Deutliche Ergebnisverbesserung

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2007 hat sich trotz erheblicher einmaliger Aufwendungen deutlich verbessert. Der Jahresabschluss weist einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 669 (i.Vj. TEUR -1.483) aus. Während in den Vorjahren infolge der niedrigeren Bewertungen der Immobilien in den Tochtergesellschaften erhebliche außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen vorgenommen werden mussten, ist im Geschäftsjahr 2007 durch Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 2.310 (Vj. TEUR 881) insgesamt ein positives Ergebnis zu verzeichnen.

Die Erträge aus Beteiligungen haben sich aufgrund des Wachstums deutlich erhöht (TEUR 2.396, Vj. TEUR 774). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 2.087, (Vj. TEUR 789) ist im Wesentlichen auf Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang zurückzuführen (TEUR 807, Vj. TEUR 402). Der erhebliche Anstieg des Materialaufwands resultiert hauptsächlich aus den Kosten im Zusammenhang mit der Auflösung des Asset-Management-Vertrages mit Bouwfonds. Im Zuge der Auflösung dieses Vertrages sind 10 Mitarbeiter von Bouwfonds übernommen worden. Hierdurch und wegen weiterer Neueinstellungen hat sich der Personalaufwand insgesamt auf TEUR 983 (Vj. TEUR 28) erhöht. Durch die aus dem Börsengang zugeflossenen Mittel sind

die Zinserträge auf insgesamt TEUR 617 (Vj. TEUR 314) gestiegen. Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 520 (Vj. TEUR 2.518) wurden in 2007 im Wesentlichen aufgrund von Immobilienabwertungen in einer Tochtergesellschaft mit einer zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilie vorgenommen.

Ertragsteuern fallen im Wesentlichen aufgrund der steuerlich nicht anzusetzenden handelsrechtlichen Zuschreibungen in 2007 nicht an.

2.2. Finanzlage

Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 82 Mio. durch den Börsengang

Maßgeblich infolge des Börsengangs im März 2007 hat sich das Eigenkapital der POLIS AG nach Abzug der Kosten des Börsengangs um insgesamt EUR 82 Mio. auf EUR 140 Mio. (Vj. EUR 57 Mio) mehr als verdoppelt.

Die Eigenkapitalquote von 86,7% zeigt die gute derzeitige Finanzierungssituation der Gesellschaft und die Investitionsspielräume für das Geschäftsjahr 2008 auf.

Die POLIS AG verfügte am Jahresende über liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.520 (i.Vj. TEUR 582). Durch das konzernweite Liquiditätsmanagement wird der Liquiditätsbestand bei gleichzeitig bestehenden Kreditlinien weiterhin minimiert, um die Zinsbelastung zu optimieren.

Es bestehen verfügbare, nicht ausgenutzte Kreditlinien für langfristige Finanzierungen über TEUR 8.800. Die Finanzierungen der Gesellschaft erfolgen ohne langfristige Zinsbindung, sondern variabel auf EURIBOR-Basis. Um das Risiko von Zinsänderungen einzugrenzen, werden Zinssicherungsinstrumente (Caps und Swaps) eingesetzt.

2.3. Vermögenslage

Durch das starke Wachstum ist das Beteiligungsportfolio der POLIS in 2007 erfolgreich auf 27 aktive Gesellschaften erweitert worden. Die Finanzanlagen erhöhten sich um TEUR 70.063 auf insgesamt TEUR 123.377.

Im Rahmen der Bewertung der Beteiligungen an Objektgesellschaften wurden die Buchwerte der Beteiligungen unter Berücksichtigung des anteiligen Eigenkapitals und der stillen Reser-

ven überprüft. Die Buchwerte der POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, der Haus Steinstraße GmbH & Co. KG und der Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG wurden aufgrund von Immobilienaufwertungen in Höhe von insgesamt TEUR 2.310 (i.Vj. TEUR 881) zugeschrieben. Abschreibungen waren auf den Buchwert der Beteiligungen an der POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 480 sowie POLIS Objekt Ebertplatz GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 40 vorzunehmen.

Der Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist überwiegend auf Finanzforderungen aus der vorübergehenden Zwischenfinanzierung von Immobilienerwerben der Tochterunternehmen zurückzuführen.

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

Der Nettovermögenswert (Net Asset Value) entspricht dem Eigenkapital und den latenten Steuerverbindlichkeiten (Saldo) der IFRS-Konzernbilanz. Er beträgt zum 31. Dezember 2007 TEUR 152.422. Bei vorhandenen 11.051.00 Aktien ergibt sich EUR 13,79 je Aktie. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht (EUR 11,74).

2.4. Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Durch die Portfolioerweiterung infolge des erfolgreichen Börsengangs hat sich die Ertragslage der POLIS deutlich verbessert. Als Folge der positiven Marktveränderungen hat die POLIS durch Zuschreibungen auf Finanzanlagen ein positives Ergebnis in 2007 erzielt. Die Beteiligungserträge aus laufender Immobilienbewirtschaftung der Tochtergesellschaften bilden das Fundament der Erträge und sind aufgrund der Portfolioerweiterung deutlich höher als im Vorjahr. Durch die durch den Börsengang zugeflossenen Mittel zeichnet sich die POLIS weiter durch eine ausgezeichnete Bilanzstruktur aus.

3. Corporate Governance und Vergütungsbericht

POLIS identifiziert sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodex

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

POLIS identifiziert sich mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, der im Jahre 2002 erlassen und zuletzt am 14. Juni 2007 erweitert wurde. Corporate Governance betrachten wir als verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Führung und Kontrolle. Wir verpflichten uns zu ethischem, transparentem und verantwortungsvollem Handeln gegenüber Aktionären, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit.

Im Februar 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat der POLIS Erklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. POLIS entspricht 2007 nahezu vollständig den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist auf der Internetseite der POLIS unter www.polisag.de veröffentlicht.

Enge Zusammenarbeit / Kooperation 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 grundsätzli-

che 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 rechtzeitig über Geschäfte zu berichten, die für die Profitabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein können, so 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 aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat bestimmt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und einen Personalausschuss gebildet.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzurufen. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Nach deutschem Aktienrecht ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt. Die Geschäftsordnung für den Vorstand schreibt jedoch vor, dass der Vorstand 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 beziehenden Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Wert der von

dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Transaktionen von EUR 5.000 erreicht oder übersteigt.

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

Name	Anzahl Aktien 31.12.2006	Anzahl Aktien 31.12.2007	Veränderung
Herr Dr. Alan Cadmus	20.000	32.500	+12.500
Frau Birgit Cadmus	16.500	16.500	0
Herr Dr. Matthias von Bodecker	0	2.000	+2.000
Herr Jürgen von Wendorff	0	3.600	+3.600

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats halten keine Optionen, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen.

Rechnungslegung und Abschlussprüfer

Die Rechnungslegung bei POLIS erfolgt für den Konzernabschluss seit dem Geschäftsjahr 2005 auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS). Mit dem Abschlussprüfer, der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 vom Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG abgegebenen Entsprechenserklärung nicht vereinbar sind.

Vergütungsbericht

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

Vergütung des Vorstands

Aktuelle Regelungen

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

Feste Vergütung

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

Variable Vergütung

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

Die folgende Übersicht zeigt die auf die einzelnen Mitglieder des Vorstands entfallende Vergütung für 2007:

	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Dr. Alan Cadmus	193	67	260
Dr. Matthias von Bodecker	137	45	182
Summe	330	112	442

Vergütung des Aufsichtsrats

(1) Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste Vergütung in Höhe von EUR 10.000 pro Geschäftsjahr. Gehört ein Mitglied dem Aufsichtsrat nur ein Teil des Geschäftsjahres an, bestimmt sich die Vergütung pro rata temporis.

(2) Neben der festen Vergütung gemäß Absatz (1) erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine dividendenabhängige Vergütung, die höchstens 100% der festen Vergütung nach Absatz (1) betragen darf.

(3) Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung, der Stellvertreter des Vorsitzenden das Anderthalbfache der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung.

(4) Jedes Mitglied eines Ausschusses des Aufsichtsrats, der mindestens einmal im Geschäftsjahr und unabhängig von einer Sitzung des Aufsichtsrats getagt hat, erhält 10% der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung, der Vorsitzende eines Ausschusses des Aufsichtsrats, der mindestens einmal im Geschäftsjahr und unabhängig von einer Sitzung des Aufsichtsrats getagt hat, erhält 20% der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung.

(5) Kein Mitglied des Aufsichtsrats darf mehr als das Dreifache der in Absatz (1) und (2) genannten Vergütung erhalten.

(6) Die Gesellschaft hat in ihrem Namen zugunsten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

(7) Jedem Mitglied des Aufsichtsrats werden die ihm bei Wahrnehmung seines Amtes entstandenen Auslagen ersetzt.

Die Aufsichtsräte erhielten im Geschäftsjahr 2007 die nachstehend aufgeführten festen Vergütungen ohne Auslagenersatz (in TEUR):

Carl-Matthias von der Recke (Vors.)	16
Hans Fehn (Stellv. Vors.)	14
Jürgen von Wendorff	10
Klaus R. Müller	16
Michael Haupt	5
Ralf Schmechel	6
Arnoldus Brouns	10
Summe	77

4. Bericht zur Übernahmesituation

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in 11.051.000 Stammaktien mit einem Nennwert von je 10 EUR eingeteilt. Die Möglichkeit zur Ausgabe neuer Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung ist im Anhang unter Punkt VIII.g) dargestellt.

Aktionärsstruktur

Durch den Börsengang im März 2007 hat sich der Aktionärskreis der POLIS deutlich erweitert. Der Anteil, der durch eine „Lock-up-Frist“ gebundenen Aktionäre, beträgt 41 %. Die Frist läuft am 21. März 2008 ab. Der Free Float nach der Definition der Deutschen Börse betrug am Jahresultimo 45,9%. Die Aktionäre mit einem Anteil über 10% sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Aktionär	Anteil
Mann Immobilien Verwaltung AG, Karlsruhe	27,8%
Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin	15,1%

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.

5. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag haben Tochtergesellschaften der POLIS AG die Objekte Weyerstraße in Köln und Bugenhagenstraße in Hamburg erworben. Besitzübergang wird jeweils nicht vor dem 1. April 2008 sein.

Zur weiteren Absicherung von Zinsrisiken wurden zwei Zins-Swaps über insgesamt EUR 15 Mio. abgeschlossen.

6. Risikobericht

6.1. Risiko- und Chancenmanagementsystem

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

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

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

Unsere Risikostrategie hat die folgenden Kernpunkte:

Aus der permanenten Beobachtung des Büroimmobilienmarktes leiten wir den selektiven Zu- und Verkauf einzelner Immobilien zur Verbesserung der Portfoliostruktur ab.

Als Bestandteil des Risikomanagements konzentrieren wir uns auf Büroimmobilien mit mehreren Mietern. Diese „Multi-Tenant-Strategie“ reduziert das Mietausfallrisiko und die Wahrscheinlichkeit, dass umfassende Mietflächen zeitgleich zur Neuvermietung anstehen.

Wir investieren in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen, die die Aussicht einer lückenlosen Anschlussvermietung verbessern. Ein aktives Be-

standsmanagement sowie die zügige und intensive Vermarktung von Leerstandflächen reduzieren die Leerstandsrisiken weiter.

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

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

6.2. Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken

6.2.1. Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist POLIS insbesondere dem Zins- und Liquiditätsrisiko ausgesetzt, das nachstehend im Allgemeinen geschildert ist. Negative Entwicklungen auf den Kredit- und Kapitalmärkten können die Finanzierungsmöglichkeiten der POLIS einschränken. Risiken können sich aus einer Verknappung der Liquidität der Banken oder Fremdkapitalmärkte ergeben. Wir überwachen daher als Bestandteil der Liquiditätsplanung auch die Verfassung am Markt für Kredite und Fremdkapitalemissionen. Die Bereitschaft zur Kreditvergabe der deutschen Banken und der Zugang zum Fremdkapitalmarkt für gut kapitalisierte Unternehmen war im Geschäftsjahr 2007 trotz aktueller Entwicklungen auf dem Hypothekenmarkt in den USA vorhanden. Konkrete Verhandlungen mit mehreren Kreditinstituten zeigten, dass die POLIS weiterhin über ausreichenden Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen verfügt.

Im Hinblick auf das Risiko aus dem operativen Geschäft und das Ziel, eine stabile und attraktive Rendite für die Aktionäre zu erzielen, wird POLIS eine konservative Eigenkapitalquote von 40% aufrecht erhalten.

6.2.2. Leistungswirtschaftliche Risiken

Büroimmobilienmarktrisiko

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

Zu den Markt beeinflussenden Faktoren zählen z.B.

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

Auf die den Büroimmobilienmarkt beeinflussenden Faktoren hat POLIS keinen Einfluss. Durch die Konzentration auf Büroimmobilien findet bei POLIS eine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten nicht statt. Die Auswirkungen von Büroimmobilienmarktrisiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzt die POLIS für 2008 als gering ein.

Vermietungsrisiko

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2007 einen durchschnittlichen Leerstand von 21 % auf. Außerdem weisen die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge im Durchschnitt eine kurze Laufzeit auf, so dass vergleichsweise häufig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Die Mieteinnahmen der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Auf die wichtigsten zehn Mieter entfallen rund 43% der Mieteinnahmen. Für das Geschäftsjahr 2008 stehen maximal 11% der Mietfläche bzw. ein Volumen von TEUR 800 zur Nachvermietung an. Für ca. 80% dieser Flächen wird kein größeres Nachvermietungsrisiko erwartet. Die Bewertung des Nachvermietungsrisikos ist durch die Schätzung eines statistischen Erwartungswerts erfolgt. Er beträgt TEUR 160.

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. Derzeit werden in drei Objekten größere Baumaßnahmen durchgeführt bzw. geplant. Die Betreuung der Bauprojekte führen wir mit eigenem Fachpersonal durch, um im Prozess der Planung und Durchführung frühzeitig Risiken zu erkennen und zu steuern. Die Steuerung erfolgt dabei über ein Projektcontrolling, das alle relevanten Kennzahlen liefert. Für das Geschäftsjahr 2008 planen wir, ca. EUR 15 Mio. in drei Anlageimmobilien zu investieren. Die Bewertung des Baukostenrisikos ist durch die Schätzung eines statistischen Erwartungswerts erfolgt. Er beträgt TEUR 400.

Neubewertungsrisiko

Die Anlageimmobilien werden in der Konzernbilanz der POLIS mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Der Feststellung des beizulegenden Zeitwerts zum jeweiligen Bewertungsstichtag liegt eine Bewertung der gehaltenen Objekte zugrunde. Zum Ende des Geschäftsjahres 2007 wurden hierfür die von der Feri ermittelten Objektwerte verwendet.

Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des Gutachters einfließen und die sich jederzeit verändern können. Die Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Eine objektiv richtige Bewertung von Immobilien ist nicht möglich. Die Bewertung einzelner oder mehrerer Objekte kann den bei Veräußerung tatsächlich realisierbaren Wert übersteigen. Auch die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der für die Bewertung zugrunde liegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen.

Wir bedienen uns zur Planung von zukünftigen Immobilienbewertungen eines umfangreichen softwaregestützten Planungsmodells. Für das gesamte geplante Anlagevolumen der POLIS, (inklusive der in 2008 geplanten Akquisitionen) von ca. EUR 350 Mio. hat die Bewertung des Risikos einen statistischen Erwartungswert von EUR 3 Mio. ergeben. Die Schätzung basiert auf historischen Daten und subjektiven Einschätzungen hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit.

IT-Risiken

Die Zuverlässigkeit und Sicherheit des IT-Systems könnte durch Störung oder Ausfall zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu erhöhten Kosten führen. Wir setzen zur Sicherung unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse zwei externe IT-Dienstleistungsunternehmen ein. Dabei findet eine ständige Überprüfung, Weiterentwicklung und Anpassung der eingesetzten Informationstechnologien statt. Permanente Sicherungen schützen vor Datenverlust. Das Risiko einer Beeinträchtigung schätzen wir daher als gering ein.

Personalrisiken

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

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

Versicherungen

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

6.3. Risikobeurteilung

Das Eintreten der zuvor dargestellten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und das Ergebnis der POLIS haben. Der Vorstand der POLIS analysiert diese Risiken laufend. Die Strategie der Risikodiversifizierung durch Investitionen in qualitativ hochwertige und drittverwendungsfähige Gebäude in guten Lagen wird durch das Portfoliomanagement überprüft. Durch den Mietermix, die Kontrolle der Mieterbonität und die aktive Mieterbetreuung wird das Risiko von Mietausfällen verringert. Das Erreichen operativer und strategischer Ziele wird permanent durch ein umfangreiches Risikomanagement überprüft. Der Prognosezeitraum für die wesentlichen Risiken geht über das Geschäftsjahr 2008 hin-

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

Für die POLIS sind nach Ansicht des Vorstands keine bestandsgefährdenden Risiken aus vergangenen oder aus künftigen Entwicklungen ersichtlich. Zur Absicherung von erkennbaren Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen.

7. Prognosebericht

7.1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien

Im Jahr 2008 wird sich der Aufschwung mit leicht nachlassender Dynamik fortsetzen. Der Sachverständigenrat rechnet mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,9% und einer Inflationsrate von 2,0%. Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet für 2008 mit einem Wachstum des Bruttosozialprodukts in Höhe von 2,1% und für 2009 in Höhe von 1,7% eine Fortsetzung des Aufschwungs auf hohem Niveau.

Vor diesem Hintergrund rechnen wir in den kommenden beiden Jahren mit

- einem Wachstum der deutschen Volkswirtschaft von jährlich rd. 2%,
- einer weiterhin hohen Erwerbsquote in 2008 und 2009,
- einer sinkenden Inflationsrate im Zuge des starken Euro und einer leichten Abschwächung der Weltkonjunktur,
- fallenden Eurozinsen in kurzfristigen Laufzeiten und
- moderat steigenden Zinsen in langfristigen Laufzeiten.

Diese insgesamt guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für eine erwartete positive Entwicklung der Büroimmobilienmärkte in Deutschland. Wir gehen davon aus, dass im Jahr 2008 das Transaktionsvolumen aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen und die Mietflächenumsätze des Vorjahres nicht erreicht wird, die Mieten für moderne und gut ausgestattete Gebäude aber weiter ansteigen werden.

Darüber hinaus rechnen wir damit, dass aus erfolgten und auch aus den 2007 nicht mehr zustande gekommenen Portfoliotransaktionen aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen zahlreiche Objekte einzeln veräußert werden. Zudem werden sich auch deutsche Unternehmen und öffentliche Eigentümer weiter von nicht betriebsnotwendigen Immobilien und institutionelle Anleger von direkt gehaltenem Grundbesitz trennen. Die POLIS wird daher

auch im Jahre 2008 auf dem Beschaffungsmarkt gute Chancen vorfinden, um modernisierungsfähige Bürogebäude zu attraktiven Preisen zu erwerben.

7.2. Wesentliche Chancen für die POLIS

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

Marktspezifische Chancen

Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien in Deutschland bietet für spezialisierte Immobiliengesellschaften große Wachstumschancen. Der Anstieg der Bedeutung des Dienstleistungssektors am Bruttosozialprodukt wird die Nachfrage nach Büroimmobilien in den großen Städten und Ballungsräumen in Deutschland nachhaltig unterstützen. Darüber hinaus wird die Nutzung von unternehmenseigenen Immobilien in Deutschland wie in anderen entwickelten Volkswirtschaften abnehmen. 60 Prozent der betrieblichen Immobilien in Deutschland stehen im Eigentum der Nutzer. Britischen Firmen gehören nur 40 Prozent der von ihnen genutzten Immobilien. In den USA liegt die Eigentumsquote sogar nur bei 30 Prozent. Da deutsche Unternehmen zu viel Kapital mit Immobilien binden, rechnen wir mit einem steigenden Bedarf an Sale-and-Lease-Back Transaktionen und einer Fortsetzung des Verkaufs nicht betriebsnotwendiger Immobilien.

Die Standorte der POLIS - die bedeutendsten deutschen Büromarktzentren - sind durch eine hervorragende Infrastruktur und lebhaft wirtschaftliche Aktivität gekennzeichnet. Im Stadtzentrum befinden sich die bevorzugten Lagen im Büro- und Dienstleistungsbereich. Dort wird seit Generationen Wirtschaftskraft und Kaufkraft konzentriert. Diese Lagen werden von dem weiterhin positiven wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland in den Jahren 2008 und 2009 profitieren. Büroimmobilien mit moderner Ausstattung - wie von POLIS angeboten - werden in diesen Lagen von den Mietern bevorzugt.

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

Unternehmensspezifische Chancen

Mit unserem auf Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten fokussierten Konzept sind wir in der Lage, die sich bietenden Chancen auszunutzen. Wir verstehen uns als aktive Bestandshalter und Spezialisten für die Modernisierung von Büroimmobilien und decken mit in-house Expertise alle wesentlichen Wertschöpfungsbereiche des Immobilien-Management-Geschäfts ab. Durch unser erfahrenes Asset-Management-Team können wir aus eigener Kraft attraktive Akquisitionen erkennen und die Wertschöpfungspotentiale durch Optimierung und/oder Vermietung heben.

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

7.3. Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Durch die erhebliche Ausweitung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2008 auf rd. EUR 350 Mio. (Zeitwert nach IFRS), die Fertigstellung der beiden Modernisierungsobjekte und die Erhöhung des gesamten Vermietungsstands werden sich auf konsolidierter Ebene Umsatz und Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung in 2008 deutlich erhöhen. Wir streben nahezu eine Verdoppelung der Mieterträge auf rd. EUR 17 Mio. im Geschäftsjahr 2008 und eine weitere Erhöhung auf rd. EUR 20 Mio. im Jahr 2009 an.

Wir rechnen daher für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 mit jeweils ansteigenden Beteiligungserträgen und weiteren Verbesserungen beim Ergebnis vor Steuern. Unter Berücksichtigung von Zu- und Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie der Auswirkungen von Immobilienveräußerungen planen wir für 2008 ein handelsrechtliches Ergebnis in der Größenordnung von etwa EUR 1 bis 3 Mio. Für 2009 gehen wir von einer abermaligen Steigerung aus.

Auf dieser Grundlage erwarten wir ein handelsrechtliches Ergebnis, dass uns in die Lage versetzt, unseren Aktionären für das Geschäftsjahr 2008 eine angemessene Dividende auszuschütten zu können.

Beim konsolidierten Nettovermögenswert (Net Asset Value) planen wir einen Anstieg auf über EUR 14,50 je Aktie für das laufende Jahr 2008 und EUR 15,50 je Aktie für das kommende Jahr.

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

Berlin, im Februar 2008

POLIS Immobilien AG

Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der 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, den 26. Februar 2008

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 (bis 1. Februar 2007: POLIS Grundbesitz und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Berlin), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 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 27. Februar 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Beuth
Wirtschaftsprüfer