

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Aktiva	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1	246.248	118.881
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.2	59	0
Sachanlagen	3.2	186	0
Finanzanlagen	3.3	1.035	1.035
Latente Steueransprüche	3.4	891	1.688
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5	202	182
Summe langfristige Vermögenswerte		248.621	121.786
Kurzfristige Vermögenswerte			
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	3.1	35	0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.5	3.238	1.118
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5	251	197
Bankguthaben	3.6	1.821	875
Andere Vermögenswerte	3.7	68	405
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.8	17.990	0
Summe kurzfristige Vermögenswerte		23.403	2.595
		272.024	124.381

Passiva	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
		TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.9	110.510	51.400
Kapitalrücklage	3.9	26.730	4.328
Gewinnrücklagen	3.9	5.656	5.177
Konzernjahresüberschuss		9.043	479
Den Anteilseigner des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		151.939	61.384
Minderheitenanteile		0	0
Summe Eigenkapital		151.939	61.384
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10	21.619	27.863
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4	1.374	876
Summe langfristige Verbindlichkeiten		22.993	28.739
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10	74.538	17.992
Erhaltene Anzahlungen	3.10	1.982	656
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.10	2.152	782
Sonstige Rückstellungen		0	104
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.10	34	32
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.10	11.320	14.692
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	3.8	7.066	0
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		97.092	34.258
		272.024	124.381

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

	Anhang	2007 TEUR	2006 TEUR
Mieterträge	4.1	9.788	4.315
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	4.2	-498	-866
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3	-766	-213
		-1.264	-1.079
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		8.524	3.236
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		9.341	1.921
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-569	-2.260
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4	8.772	-339
Erlöse aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		0	10.160
Buchwert der verkauften Anlageimmobilien		0	-9.710
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	4.5	0	450
Sonstige Erträge	4.6	193	131
Sonstiger Aufwand	4.7	-591	-80
Verwaltungsaufwand	4.8	-3.552	-822
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		13.346	2.576
Beteiligungserträge	4.9	91	274
Finanzerträge	4.10	634	473
Finanzaufwendungen	4.11	-3.409	-2.447
Ergebnis vor Steuern		10.662	876
Latente Steuern	4.12	-1.613	-207
Ertragsteuern	4.12	-6	-190
Konzernjahresüberschuss		9.043	479
davon:			
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		9.043	479
	Anhang	2007 EUR	2006 EUR
Ergebnis je Aktie			
unverwässert	2.4.12	0,93	0,10
verwässert	2.4.12	0,93	0,10

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin**

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- jahres- überschuss	Den Anteilseignern des Mutter- unternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe Eigen- kapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 31.12.2005	19.500	6.342	3.695	0	29.537	0	29.537
Unmittelbar im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	479	479	0	479
Insgesamt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	0	0	479	479	0	479
Kapitalerhöhung	26.825	4.543	0	0	31.368	0	31.368
Aktiensplitt	5.075	-5.075	0	0	0	0	0
Entnahme/Zuführung	0	-1.482	1.482	0	0	0	0
Stand per 31.12.2006	51.400	4.328	5.177	479	61.384	0	61.384
IPO-Kosten	0	-4.198	0	0	-4.198	0	-4.198
Unmittelbar im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-4.198	0	0	-4.198	0	-4.198
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	9.043	9.043	0	9.043
Insgesamt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-4.198	0	9.043	4.845	0	4.845
Entnahme/Zuführung	0	0	479	-479	0	0	0
Kapitalerhöhung	59.110	26.600	0	0	85.710	0	85.710
Stand per 31.12.2007	110.510	26.730	5.656	9.043	151.939	0	151.939

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

**Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin**

	<u>2007</u> TEUR	<u>2006</u> TEUR
Konzernjahresüberschuss	9.043	479
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	2.684	1.701
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-8.772	339
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	-450
Latente Steuern auf IPO-Kosten	213	0
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenwerte und Sachanlagen	30	0
Wertminderung von Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	497	0
Abnahme der Rückstellungen	-104	-74
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.838	-754
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.937	1.806
Gezahlte Steuern	0	-294
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>5.690</u>	<u>2.753</u>
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-275	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	10.160
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien	-140.495	-43.930
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-140.770</u>	<u>-33.770</u>
Einzahlungen von Unternehmenseignern (Kapitalerhöhung)	81.193	31.368
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-40.712	-3.584
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	98.080	4.500
Erhaltene Zinsen	615	473
Gezahlte Zinsen	-3.241	-2.323
Erhaltene Dividenden	91	273
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>136.026</u>	<u>30.707</u>
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	946	-310
Bankguthaben am Anfang der Periode	875	1.185
Bankguthaben am Ende der Periode	1.821	875

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

Anhang

zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der
POLIS Immobilien AG, Berlin
zum 31.12.2007

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1.	Vorschriften zur Rechnungslegung	4
1.2.	Angaben zur Geschäftstätigkeit.....	4
2.	ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	5
2.1.	Konsolidierungskreis	5
2.2.	Änderung des Konsolidierungskreises	6
2.3.	Konsolidierungsgrundsätze	6
2.4.	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	6
2.4.1.	Anlageimmobilien.....	6
2.4.2.	Immaterielle Vermögenswerte	7
2.4.3.	Sachanlagen	7
2.4.4.	Finanzielle Vermögenswerte.....	7
2.4.5.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8
2.4.6.	Ertragsteuern	8
2.4.7.	Finanzielle Verbindlichkeiten.....	9
2.4.8.	Wertminderung.....	9
2.4.9.	Beteiligungserträge sowie Finanzerträge und Finanzaufwendungen	9
2.4.10.	Aufwands- und Ertragsrealisierung	10
2.4.11.	Schätzungen	10
2.4.12.	Ergebnis je Aktie	10
2.5.	Segmentberichterstattung	10
3.	ANGABEN ZUR BILANZ.....	11
3.1.	Anlageimmobilien	11
3.2.	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen.....	15
3.3.	Finanzanlagen	15
3.4.	Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten	15
3.5.	Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie kurzfristige Steuerforderungen.....	16
3.6.	Bankguthaben	17
3.7.	Andere Vermögenswerte.....	17
3.8.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.....	17
3.9.	Eigenkapital	17
3.10.	Verbindlichkeiten	20
3.11.	Leasing.....	21

3.12.	Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten	22
4.	ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	22
4.1.	Mieterträge	22
4.2.	Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand.....	22
4.3.	Immobilienbewirtschaftungsaufwand.....	23
4.4.	Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien.....	23
4.5.	Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien.....	23
4.6.	Sonstige Erträge.....	23
4.7.	Sonstiger Aufwand	23
4.8.	Verwaltungsaufwand	23
4.9.	Beteiligungserträge.....	24
4.10.	Finanzerträge	24
4.11.	Finanzaufwendungen	24
4.12.	Steuern.....	24
5.	SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	25
6.	ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	25
7.	ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG.....	25
8.	SONSTIGE ANGABEN.....	26
8.1.	Aufsichtsrat und Vorstand	26
8.2.	Corporate Governance.....	27
8.3.	Bereits verabschiedete, aber noch nicht angewandte IFRS Standards	27
8.4.	Aktienbasierte Vergütungstransaktionen.....	28
8.5.	Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements	28
8.6.	Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers.....	30
8.7.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	30

1. Allgemeine Angaben

1.1. Vorschriften zur Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG (im Folgenden „**POLIS**“) für das Geschäftsjahr 2007 ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie deren Auslegungen durch das International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) aufgestellt.

Zu den zum 31. Dezember 2007 bereits verabschiedeten, aber von POLIS noch nicht angewandten IFRS Standards verweisen wir auf den Gliederungspunkt 8.3.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 und der Konzernlagebericht 2007 werden gemäß §315a Abs. 1 HGB aufgestellt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

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

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

Der Vorstand hat den Konzernabschluss am 26. Februar 2008 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

1.2. Angaben zur Geschäftstätigkeit

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

2. Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

2.1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die POLIS Immobilien AG und alle Gesellschaften einbezogen, die von der POLIS kontrolliert werden. Kontrolle als Möglichkeit der Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik der einbezogenen Gesellschaften wird über die Mehrheit der Stimmrechte begründet. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der POLIS 29 voll konsolidierte inländische Gesellschaften.

Zum 31. Dezember 2007 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	100
Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	100
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	94
POLIS Objekt Steinstraße 20 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Torstraße GmbH & Co. KG, Berlin	97
POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Ebertplatz GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
<i>in 2007 gegründete Gesellschaften</i>	
POLIS Objekt Domstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Gustav-Heinemann-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Duisburg Essen GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Mainz GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Lessingstraße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS Objekt Immermannstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Achtundzwanzigste KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Neunundzwanzigste KG, Berlin	100
POLIS GmbH & Co. Dreißigste KG, Berlin	100

2.2. Änderung des Konsolidierungskreises

Gegenüber dem 31. Dezember 2006 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS um elf Gesellschaften vergrößert. Alle elf Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2007 durch Bargründung entstanden.

2.3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Unternehmenszusammenschlüsse sind entsprechend den Vorschriften des IFRS 3 abzubilden. Danach erfolgt die Kapitalkonsolidierung mittels Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Beteiligung mit dem neu bewerteten Reinvermögen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Ein verbleibender positiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Konzernanteil des zum Marktwert bewerteten Eigenkapitals ist als Geschäfts- oder Firmenwert auszuweisen und jährlich auf Wertminderung zu untersuchen. Ein negativer Unterschiedsbetrag ist umgehend erfolgswirksam zu vereinnahmen.

Im Geschäftsjahr 2007 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse i.S.d. IFRS 3 statt.

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

2.4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss ist grundsätzlich nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt, mit der Ausnahme der Anlageimmobilien, die mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt sind. Weiterhin werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt.

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

2.4.1. Anlageimmobilien

Immobilien werden dann als Anlageimmobilien klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10 %, bezogen auf die Mietfläche, nicht übersteigt.

Anlageimmobilien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs zu Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffungsnebenkosten bewertet. Die Folgebewertung der Anlageimmobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, wobei Gewinne oder Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam berücksichtigt werden. Der beizulegende Zeitwert ist der

Betrag, zu dem eine Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

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

2.4.2. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und abhängig von ihrer geschätzten Nutzungsdauer planmäßig über einen Zeitraum von in der Regel zwischen 3 bis 5 Jahren linear abgeschrieben.

2.4.3. Sachanlagen

Abnutzbare Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen bewertet. Abnutzbare Sachanlagen werden planmäßig linear abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben. Bei Verkauf oder Stilllegung werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten und die entsprechenden kumulierten Abschreibungen der Anlagen aus der Bilanz ausgebucht; dabei entstehende Gewinne oder Verluste werden ergebniswirksam berücksichtigt.

2.4.4. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte sind grundsätzlich in dem Zeitpunkt anzusetzen, in dem ein Unternehmen Vertragspartner der Regelungen des finanziellen Vermögenswertes wird und dementsprechend das Unternehmen zur Leistung oder Gegenleistung berechtigt oder verpflichtet wird.

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

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

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte von POLIS erworben wurden. Die Unterteilung erfolgt in die Kategorien „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ und „Kredite und Forderungen“.

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

a) Finanzanlagen

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

b) Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

Derivative Finanzinstrumente

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

c) Bankguthaben

Die Bankguthaben werden zum Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

2.4.5. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Ein langfristiger Vermögenswert (oder eine Veräußerungsgruppe) ist als „zur Veräußerung gehalten“ zu klassifizieren, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, entsprechend IFRS 5 als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist.

2.4.6. Ertragsteuern

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

Latente Steuern werden unter Verwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeiten-Methode für sämtliche temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen der Konzernbilanz und den für steuerliche Zwecke beizulegenden Werten gebildet. Daneben werden latente Steuern für künftig zu erwartende Steuerminderungen aus Verlustvorträgen erfasst. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe der voraussichtlichen Steuerentlastung nachfolgender Geschäftsjahre gebildet, sofern deren Nutzung wahrscheinlich ist. Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisierungszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden.

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

2.4.7. Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

2.4.8. Wertminderung

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

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

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

2.4.9. Beteiligungserträge sowie Finanzerträge und Finanzaufwendungen

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

Finanzerträge umfassen Zinserträge für Bankguthaben sowie Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten und werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

Finanzaufwendungen enthalten Zinsaufwendungen für Kredite sowie Aufwendungen aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten. Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

2.4.10. Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

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

Bei Immobilienverkäufen erfolgt eine Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Chancen und Risiken aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind.

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

Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst. Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte werden aktiviert.

2.4.11. Schätzungen

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

Wesentlich sind insbesondere bei der Festlegung des beizulegenden Zeitwertes der Anlageimmobilien Annahmen und Schätzungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Zu den einzelnen Risiken verweisen wir auf die Ausführungen zur Immobilienbewertung unter 3.1.

2.4.12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2007	2006
Konzernjahresüberschuss nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	9.043	479
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	9.721.520	4.671.663
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,93	0,10

2.5. Segmentberichterstattung

Die POLIS ist ausschließlich in einem Geschäftsfeld – Erwerb, Vermietung und Veräußerung von Büro- und Geschäftshäusern – in einem geographischen Segment (Deutschland) tätig. Daher entfällt die Darstellung einer zusätzlichen Segmentberichterstattung.

3. Angaben zur Bilanz

3.1. Anlageimmobilien

Die Anlageimmobilien der POLIS werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Alle Immobilien der POLIS werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten, eine Selbstnutzung besteht nur in geringem Umfang.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen basiert zum 31. Dezember 2007 und im Vorjahr auf Wertgutachten eines Gutachters.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2007 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt	Ort	beizulegende Zeitwerte 01.01.2007	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Marktwert- änderung	beizulegende Zeitwerte 31.12.2007
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Luisenstraße 46	Berlin	10.510	0	0	0	50	10.560
Potsdamer Str. 58	Berlin	14.240	238	0	0	302	14.780
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.421	55	0	-60	-86	5.330
Berliner Allee 42	Düsseldorf	0	4.499	0	0	1.741	6.240
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.630	0	0	0	-10	8.620
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.360	19	0	0	261	5.640
Immermannstr. 11	Düsseldorf	0	3.421	0	0	-41	3.380
Kasernenstr. 1	Düsseldorf	11.254	7	0	0	869	12.130
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.540	0	0	0	230	8.770
Steinstraße 20	Düsseldorf	10.880	4.503	0	0	47	15.430
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.610	0	0	0	10	8.620
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	9.950	0	0	0	990	10.940
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.160	110	0	0	0	11.270
Domstraße 10	Hamburg	0	13.855	0	0	-65	13.790
Landschaftstraße 2	Hannover	1.715	1.493	0	0	-8	3.200
Landschaftstraße 8	Hannover	3.581	0	0	-2	331	3.910
Königsplatz 57	Kassel	0	2.454	0	0	386	2.840
Ebertplatz 1	Köln	0	7.522	0	0	-242	7.280
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	0	12.247	0	0	1.743	13.990
Hansaring 20	Köln	0	3.500	0	0	480	3.980
Konrad-Adenauer-Ufer 51-54	Köln	0	6.432	0	0	538	6.970
Neumarkt 49	Köln	0	7.498	0	0	0	7.498
Rheinstraße 105-107	Mainz	0	4.315	0	0	-5	4.310
Rheinstraße 43-45	Mainz	0	2.159	0	0	301	2.460
Friedrichsring 46/Collinstr. 2	Mannheim	0	2.405	0	0	285	2.690
Lessingstr. 14	München	0	9.682	0	0	88	9.770
Böblinger Str. 8/Arminstr. 15	Stuttgart	0	3.289	0	0	111	3.400
Portfolio Büchsenstraße	Stuttgart	0	29.392	0	0	-112	29.280
Tübinger Straße 31 u. 33	Stuttgart	9.030	0	0	-15	155	9.170
Torstraße 15	Stuttgart	0	14.927	0	-15.350	423	0
Summe		118.881	134.022	0	-15.427	8.772	246.248

Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen die Klassifizierung der Anlageimmobilie Torstraße 15 in Stuttgart als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“. (Darstellung siehe 3.8.)

Die Marktwertänderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert ausgewiesen. In den Zugängen sind Modernisierungsinvestitionen in Höhe von TEUR 6.337 (Vj. TEUR 0) enthalten.

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien des Konzerns. Es bestehen vertragliche Verpflichtungen für Instandhaltungen oder Verbes-

serungen an den Anlageimmobilie Gutleutstraße 26, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 375.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2006 verdeutlicht nachstehende Übersicht.

Objekt	Ort	beizulegende	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Marktwert-	beizulegende
		Zeitwerte 01.01.2006	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bürohaus am Rankeplatz	Berlin	9.710	0	9.710	0	0	0
Luisenstraße 46	Berlin	11.380	0	0	0	-870	10.510
Potsdamer Str. 58	Berlin	14.790	0	0	0	-550	14.240
Kleppingstraße 20	Dortmund	0	5.421	0	0	0	5.421
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.050	0	0	0	580	8.630
Berliner Allee 48	Düsseldorf	0	4.715	0	0	645	5.360
Kasernenstr. 1	Düsseldorf	0	11.254	0	0	0	11.254
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.530	0	0	0	10	8.540
Steinstraße 20	Düsseldorf	0	10.778	0	0	102	10.880
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.200	0	0	0	410	8.610
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	10.790	0	0	0	-840	9.950
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	0	10.986	0	0	174	11.160
Landschaftstraße 2	Hannover	0	1.715	0	0	0	1.715
Landschaftstraße 8	Hannover	0	3.581	0	0	0	3.581
Tübinger Straße 31 u. 33	Stuttgart	0	9.030	0	0	0	9.030
Summe		71.450	57.480	9.710	0	-339	118.881

Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien betreffen Notarkosten für den Erwerb der Anlageimmobilie Weyerstraße in Köln.

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

	2007 TEUR	2006 TEUR
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	9.763	4.315
<i><u>direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen</u></i>		
Modernisierung und Instandhaltung	497	866
Immobilienbewirtschaftung	447	173
Summe	944	1.039
<i><u>direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben</u></i>		
Immobilienbewirtschaftung	309	40
Summe	309	40

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

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2007

Die Feri Rating & Research AG („Feri“) wurde von POLIS beauftragt, eine Ermittlung des Marktwertes aller Immobilien der POLIS durchzuführen und diese in Form von Rating- und Marktwer্তুgutachten zu dokumentieren.

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

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

Grundlage der Bemessung des Marktwertes ist die Ertragswertmethode nach International Valuation Standards. Diese wurde als eine dynamische Barwertberechnung anhand der Discounted Cashflow-Methode durchgeführt. In den einzelnen Gutachten erfolgt keine getrennte Berechnung des Wertes von Grund und Boden. Es erfolgte keine Berücksichtigung von Steuern und Kapitalkosten jeglicher Art. Die Berechnung der Discounted Cashflow-Methode erfolgte mit der Immobilienbewertungssoftware Feri Immobilienobjekt Rating.

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

Bewertungsmethodik und Annahmen

Berechnung des Marktwertes

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

Die Mieterträge beinhalten zunächst die vertraglich vereinbarten Mieten. Hinzu kommen die prognostizierten Mieterträge aus der Vermietung leerstehender Flächen bzw. aus der Nachvermietung nach Auslauf der bestehenden Mietverträge auf Basis der objektspezifisch erwarteten Marktmiete.

Die objektspezifisch erwartete Marktmiete ergibt sich aus den nach den Ratingergebnissen für die Attraktivität der Immobilie ermittelten Auf- und Abschlägen auf die allgemeine Marktmiete.

Ausgangspunkt für die Break Even-Rendite ist der Basiszinssatz, der die Verzinsung einer risikofreien Anlage berücksichtigt. Im Feri Immobilien Bewertungssystem wird hierfür der Zinssatz der Umlaufrendite für eine zehnjährige Staatsanleihe verwendet. Zum Bewertungsstichtag lag diese Rate im langfristigen Durchschnitt bei 4,75%.

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

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

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

Im Ergebnis liegt die Break Even-Rendite über alle Immobilien wertgewichtet bei 7,10%.

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

Rating

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

Ratingindikatoren für die Attraktivität einer Immobilie sind der Makrostandort, der Mikrostandort und die Objektqualität.

Im Rahmen der Ermittlung des Risikoprofils eines Objekts wird auch das mieterspezifische Risiko durch eine Beurteilung der Mieterbonität, der Mieterkonzentration und der Vertragsgestaltung bestimmt.

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

Betrachtungszeitraum/Periodisierung

Für sämtliche Bewertungsobjekte wurde eine grundsätzliche Gesamtnutzungsdauer ab Erbauungsjahr in Höhe von 65 Jahren angenommen. Etwaige Modernisierungsmaßnahmen bzw. der stichtagsbezogene bauliche Gesamterhaltungszustand wurden analysiert und fall-spezifisch als Modernisierungsverjüngungen bewertet und verlängern somit die objektspezifische Restnutzungsdauer.

Vergütung

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

3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Der Posten umfasst Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Entwicklung dieses Postens verdeutlicht nachfolgende Tabelle:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01.2007	Zugänge	31.12.2007	01.01.2007	Zugänge	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Software	0	64	64	0	5	5	0	59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	211	211	0	25	25	0	186
	0	275	275	0	30	30	0	245

3.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind Beteiligungen, die unverändert 5,15 % der Anteile an der ABN AM-RO Immobilienfonds GmbH & Co. Ringbahnstraße KG, Berlin, in Höhe von TEUR 792 (Vj. TEUR 792) sowie 5,1 % der Anteile an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin, in Höhe von TEUR 243 (Vj. TEUR 243) umfassen. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, da kein aktiver Markt vorliegt und der POLIS als Minderheitsgesellschafter keine für eine entsprechende Fair Value-Bewertung notwendigen Informationen vorliegen.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01.2007	Zugänge	31.12.2007	01.01.2007	Zugänge	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	1.035	0	1.035	0	0	0	1.035	1.035
	1.035	0	1.035	0	0	0	1.035	1.035

3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten von netto insgesamt TEUR 483 (Vj. insgesamt latente Steueransprüche in Höhe von TEUR 812) aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS- und Steuerbilanz sowie aufgrund steuerlicher Verlustviträge zum 31. Dezember 2007 bzw. 2006 ermittelten sich nach Bilanzposten wie folgt:

	TEUR	TEUR
<u>Latente Steuerguthaben</u>		
Sachanlagen	521	667
Steuerliche Verlustviträge	1.542	1.793
Saldierung	-1.172	-772
Aktive latente Steuern	891	1.688
<u>Latente Steuerverbindlichkeiten</u>		
Sachanlagen	2.538	1.530
Andere Vermögenswerte	8	117
Sonstiges	0	1
Saldierung	-1.172	-772
Passive latente Steuern	1.374	876

Zum 31. Dezember 2007 und 31. Dezember 2006 wurden auf die körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge aller steuerlichen Einheiten latente Steuern in voller Höhe gebildet, da auf der Grundlage einer mittelfristigen Unternehmensplanung eine Realisierung wahrscheinlich ist.

3.5. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie kurzfristige Steuerforderungen

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

	Gesamt 2007 TEUR	langfristig 2007 TEUR	kurzfristig 2007 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.442	0	2.442
<i>davon umlegbare Betriebskosten</i>	2.106	0	2.106
<i>davon Mietforderungen</i>	336	0	336
Forderungen aus mietfreien Zeiten	256	202	54
Umsatzsteuerguthaben	626	0	626
Sonstige Forderungen	116	0	116
Summe	3.440	202	3.238

	Gesamt 2006 TEUR	langfristig 2006 TEUR	kurzfristig 2006 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	860	0	860
<i>davon umlegbare Betriebskosten</i>	699	0	699
<i>davon Mietforderungen</i>	161	0	161
Forderungen aus mietfreien Zeiten	277	182	95
Umsatzsteuerguthaben	100	0	100
Sonstige Forderungen	63	0	63
Summe	1.300	182	1.118

Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Der Bestand der Einzelwertberichtigungen beträgt in 2007 TEUR 167 und im Vorjahr TEUR 117. Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen der Wertberichtigungen auf den Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wieder:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Stand zum 01.01.2007	117	60
Auflösungen	-24	-30
Inanspruchnahmen	0	0
Zuführungen	74	87
Stand zum 31.12.2007	167	117

Die Forderungen aus mietfreien Zeiten wurden auf Basis der Laufzeit der Mietverträge berechnet und berücksichtigen die auf die mietfreien Zeiten im Jahr 2007 und in Vorjahren entfallenden Mieten.

In den sonstigen Forderungen sind u. a. zwei derivative Finanzinstrumente enthalten. Dabei handelt es sich um einen Zins-Cap mit einem positiven beizulegenden Zeitwert i. H. v. TEUR 1 (Vj. TEUR 2) zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 4.000 und einer Restlaufzeit von 2 Jahren. Die Zinsobergrenze beträgt 5%. Weiterhin handelt es sich um einen Zins-Swap mit einem positiven beizulegenden Zeitwert i.H.v. TEUR 51 (Vj. TEUR 40) zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 5.000 und einer Restlaufzeit von 2 Jahren. Der Festzinssatz beträgt 3,66 %. Der Zins-Cap und der Zins-Swap erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bezüglich Hedge Accounting und werden folglich zum beizulegenden Zeitwert bewertet; Zeitwertänderungen werden im Ergebnis erfasst. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt unter Verwendung von Marktdaten.

Die kurzfristigen Steuerforderungen in 2007 sowie im Vorjahr betreffen anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

3.6. Bankguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände.

3.7. Andere Vermögenswerte

Die anderen Vermögenswerte beinhalten Ausgaben für eine Versicherung, die erst im Folgejahr als Aufwand zu verrechnen sind.

3.8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich um die Anlageimmobilie Torstraße 15 in Stuttgart (siehe 3.1.) sowie um zwei Immobilien, die nicht als Anlageimmobilien klassifiziert werden, da sie mit Veräußerungsabsicht erworben wurden. Bei der Immobilie Viehoferstr. 31, Essen, waren Wertminderungsaufwendungen zu erfassen, da der beizulegende Zeitwert unter dem Buchwert liegt. Der Wertminderungsaufwand ist im Posten „Sonstiger Aufwand“ ausgewiesen. Die ausgewiesenen Verkaufsobjekte werden innerhalb der nächsten 12 Monate veräußert.

Objekt	Ort	beizulegende Zeitwerte 01.01.2007	Zugänge	Wertminderung	beizulegende Zeitwerte 31.12.2007
		TEUR			TEUR
Viehoferstr. 31	Essen	0	1.567	-497	1.070
Gallenkampstr. 20	Duisburg	0	1.570	0	1.570
Torstraße 15	Stuttgart	0	15.350	0	15.350
	Summe	0	18.487	-497	17.990

Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Verkaufsobjekten betreffen die kurzfristige, variabel verzinsliche Finanzierung der Anlageimmobilie Torstraße 15 in Höhe von TEUR 7.066 (Vj. TEUR 0).

3.9. Eigenkapital

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

Die POLIS Immobilien 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 auf **EUR 102.800.000,00** erhöht mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 10,00. Die neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von je EUR 10,00 je Stückaktie ausgegeben. Sie sind ab dem 01. Januar 2006 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 05.07.2006 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 zur Erfüllung einer von der Gesellschaft eingeräumten Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) ausgegeben werden.

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 diente ausschließlich der Gewährung von Aktienrechten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die bis zum 31. Juli 2007 von ihren Optionsrechten Gebrauch machen mussten. Die Inhaber bzw. Gläubiger haben auf die Ausübung am 30. Juni 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 Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden sollte.

Preisfestsetzung

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 Börsengangs 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 neuen 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 beträgt 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.

Kapitalrücklage

Die **Kapitalrücklage** (2007: TEUR 26.730, 2006: TEUR 4.328) enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien der POLIS reduziert um IPO-Kosten unter Berücksichtigung von latenten Steuern.

Gewinnrücklagen

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

3.10. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.223 (45.855)	81.604 (17.992)	21.619 (27.863)	0 (0)
Erhaltene Anzahlungen	1.982 (656)	1.982 (656)	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.152 (782)	2.152 (782)	0	0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	34 (32)	34 (32)	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.320 (14.692)	11.320 (14.692)	0	0
	118.711 (62.017)	97.092 (34.154)	21.619 (27.863)	0 (0)

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 7.066 (Vj. TEUR 0) Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 100.066 (Vj. TEUR 60.582) besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 75.040 (Vj. TEUR 6.200) variabel verzinslich und TEUR 28.183 (Vj. TEUR 39.655) fest verzinslich.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2007 TEUR 28.246 (Vj. TEUR 39.985). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 5,15 % bis 5,24 % (inkl. Marge).

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

Laufzeit Jahr	Zinssatz %	anfängliche Tilgung %	Restschuld TEUR
2008	variabel	-	75.040
2008	5,40	2	5.716
2009	5,60-6,18	1	6.117
2010	5,98	1-2	11.145
2011	5,46	2	5.205
		Summe	103.223

Die erhaltenen Anzahlungen in 2007 sowie im Vorjahr beinhalten die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Der Ansatz entspricht den beizulegenden Zeitwerten.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 34 (Vj. TEUR 32). Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten von insgesamt TEUR 10.480 aus dem Erwerb von zwei Anlageimmobilien. Weiterhin enthalten sind Umsatzsteuerschulden. Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

3.11. Leasing

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

Aus bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen mit Dritten wird POLIS folgende Mindestleasingzahlungen erhalten: (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Mindestleasingzahlungen	54.723 (24.418)	13.077 (6.552)	29.356 (14.874)	12.290 (2.992)

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

3.12. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

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

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten:

	2007 TEUR	2006 TEUR
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>		
Bankguthaben und Zahlungsmittel	1.821	875
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	52	42
Forderungen	3.388	1.258
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	1.035	1.035
	6.296	3.210
<u>Finanzielle Verbindlichkeiten</u>		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	118.677	61.985
	118.677	61.985

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

	2007 TEUR	2006 TEUR
Zu Handelszwecken gehaltenen finanzielle Vermögenswerte	10	131
Forderungen	-50	-57
	-40	74

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

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Mieterträge

Enthalten sind ausschließlich Mieterträge aus den Anlageimmobilien und den Immobilien, die unter den Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden. In den Mieterträgen sind abgegrenzte Mieterträge (TEUR -21; Vj. TEUR -51) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

4.2. Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand

Ausgewiesen werden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Neuvermietung von Mietflächen in den Immobilien sowie allgemeine Aufwendungen für Modernisierungen und Reparaturen an den Immobilien.

	2007 TEUR	2006 TEUR
<u>Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand</u>		
Modernisierungsaufwand	222	624
Instandhaltungsaufwand	276	242
	498	866

4.3. Immobilienbewirtschaftungsaufwand

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

4.4 Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien

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

4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien

Im Vorjahr resultierte das Ergebnis von insgesamt TEUR 450 aus der Veräußerung der Anlageimmobilie Rankeplatz in Berlin. In 2007 wurden keine Anlageimmobilien veräußert.

4.6. Sonstige Erträge

Im Geschäftsjahr 2007 beinhalten, wie im Vorjahr, die sonstigen Erträge im Wesentlichen weiterberechnete Kosten.

4.7. Sonstiger Aufwand

Der Sonstige Aufwand beinhaltet u. a. Wertberichtigungen auf zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 497 (Vj. TEUR 0) und Wertminderungen auf Mietforderungen.

4.8. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Asset-Management	1.315	349
Personalaufwand	999	28
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	516	249
Büro- und Reisekosten	305	0
Börsenkosten, Finanzberichte, Hauptversammlung	150	32
Marketing und Werbekosten	98	52
Sonstiger Aufwand	169	112
Summe	3.552	822

Die Kosten für Asset-Management beinhalten die Abfindung für die Auflösung des Asset-Management-Vertrages zum 30. Juni 2007 (TEUR 1.235, Vj. TEUR 0) und Kosten für das laufende Asset Management (TEUR 80, Vj. TEUR 349). Der Sonstige Aufwand beinhaltet neben Aufsichtsratsvergütungen und Versicherungskosten Abschreibungen auf Software Büro- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 30 (Vj. TEUR 0).

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren seit Übernahme des Asset-Management-Teams von Bouwfonds im zweiten Halbjahr 2007 neunzehn Arbeitnehmer beschäftigt.

4.9. Beteiligungserträge

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

4.10. Finanzerträge

Die Finanzerträge betreffen Zinserträge aus der laufenden Verzinsung der Kontokorrentkonten der POLIS in Höhe von TEUR 624 (Vj. TEUR 342) und Erträge aus Sicherungsgeschäften aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert TEUR 10 (Vj. TEUR 131).

4.11. Finanzaufwendungen

Enthalten sind Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Anlageimmobilien und Finanzierungsnebenkosten.

	2007 TEUR	2006 TEUR
Zinsaufwendungen	2.973	2.301
Finanzierungsnebenkosten	309	146
Erbbauzinsen	127	0
Summe	3.409	2.447

Im Geschäftsjahr 2007 fielen Erbbauzinsen für Erbbaurechte der Grundstücke Landschaftstraße 2 in Hannover und ein Grundstück des Quartiers Büchsenstraße in Stuttgart an.

4.12. Steuern

Der Gewinn vor Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt für die Geschäftsjahre 2007 TEUR 10.662 und 2006 TEUR 876.

Die Einkommen- und Ertragsteueraufwendungen für die Geschäftsjahre 2007 und 2006 gliedern sich wie folgt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Aufwand (-)/Ertrag (+)		
Latente Steuern auf Verlustvorträge	103	234
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-1.716	-441
Laufende Steuern	-6	-190
Summe	-1.619	-397

Der Berechnung der latenten Steuern liegen die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisierungszeitpunkt geltenden oder erwarteten Steuersätze zugrunde. Diese basieren grundsätzlich auf den am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten gesetzlichen Regelungen. Aufgrund des Geschäftsmodells der POLIS fällt grundsätzlich keine Gewerbesteuer auf die erwirtschafteten Erträge an. Gegebenenfalls entstehende Gewerbesteuer (hier: auf Ebene der POLIS Immobilien AG) wird daher als Überleitungsposition berücksichtigt. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2007 und 2006 25 %, der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5 %. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von 26,375 %. Der kombinierte Steuersatz wird sich in infolge des Unternehmenssteuerreformgesetzes ab 2008 auf

15,825 % reduzieren. Hierbei wirkt sich die Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 25% auf 15% aus. Bei der Berechnung der latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten ist die Steuersatzreduzierung bereits berücksichtigt worden. Hieraus ergab sich ein latenter Steuerertrag in Höhe von TEUR 764. Nachfolgend wird die Überleitung vom erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Ertragsteueraufwand dargestellt. Die Berechnung des erwarteten Steueraufwands basiert auf der Anwendung des kombinierten Steuersatzes von 26,375% für die Geschäftsjahre 2007 und 2006.

	2007 TEUR	2006 TEUR
Ergebnis vor Steuern	10.662	876
Konzernsteuersatz	26,375%	26,375%
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-2.812	-231
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-6	-12
Gewerbesteuer	435	-8
Effekt aus Steuersenkung	764	0
Körperschaftsteuer Vorjahre	0	-146
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.619	-397
Steuerquote	15,2%	45,3%

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.116 (Vj. TEUR 0) aus Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen und aus einem Kaufvertrag für die Anlageimmobilie Weyerstraße 79-83 in Köln in Höhe von TEUR 14.100.

6. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählt darüber hinaus die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, sowie deren verbundene Unternehmen.

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

POLIS bezog von der Bouwfonds Asset Management-Gruppe Dienstleistungen im Rahmen eines Asset-Management-Vertrages bis zur Aufhebung in Höhe von TEUR 1.941 (im Vorjahr TEUR 1.069), die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

Im Rahmen eines Mietvertrages mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden im Geschäftsjahr Leistungen in Höhe von TEUR 94 (im Vorjahr TEUR 112) erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode aufgestellt, wobei die Ermittlung der Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit durch Korrektur des Jahresergebnisses um nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderung bestimmter Bilanzposten und

Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erfolgte.

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

8. Sonstige Angaben

8.1. Aufsichtsrat und Vorstand

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

Während des Geschäftsjahres 2007 gehörten dem Vorstand an:

Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstands, Berlin

Dr. Matthias von Bodecker, Finanzvorstand, Berlin

Die Vergütungen für den Vorstand im Geschäftsjahr 2007 betragen insgesamt TEUR 442. 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, stellv. Vorsitzender des Stiftungsvorstands der Mehl-Mühlens Stiftung, *Vorsitzender (seit 23.01.2007)*
- Hans Fehn, Karlsruhe, Vorstandsmitglied der Kirchliche Zusatzversorgungskasse (KZVK), i.R., *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 Immobilienverwaltung AG
- Ralf Schmechel, Malsch, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH *(seit 26.06.2007)*

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

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2007 betragen insgesamt TEUR 77.

8.2. 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.

8.3. Bereits verabschiedete, aber noch nicht angewandte IFRS Standards

Folgende bereits verabschiedete, aber zum 31. Dezember 2007 noch nicht verbindlich anzuwendende IFRS wurden nicht angewandt.

IFRS 8 *Segment Reporting*: Durch IFRS 8 wird die Segmentberichterstattung vom so genannten *risk and reward approach* des IAS 14 auf den *management approach* in Bezug auf die Segmentidentifikation umgestellt. Maßgeblich sind dabei die Informationen, die dem so genannten *chief operating decision maker* regelmäßig für Entscheidungszwecke zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird die Bewertung der Segmente vom *financial accounting approach* des IAS 14 auf den *management approach* umgestellt. IFRS 8 ist verpflichtend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRS 8 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

IFRIC 11 *IFRS 2-Group and Treasury Share Transactions* befasst sich mit der Fragestellung, wie konzernweite aktienbasierte Vergütungen zu bilanzieren sind, welche Auswirkungen Mitarbeiterwechsel innerhalb eines Konzerns haben und wie aktienbasierte Vergütungen zu behandeln sind, bei denen das Unternehmen eigene Aktien ausgibt oder Aktien von einem Dritten erwerben muss. IFRIC 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. März 2007 beginnen. Eine frühere Anwendung wird empfohlen. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRIC 11 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

Noch nicht von der EU im Rahmen des Endorsementverfahrens übernommene IFRS:

IFRIC 12 *Service Concession Arrangements* behandelt die Rechnungslegung von Infrastrukturleistungen durch private Unternehmen. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRIC 12 eine Auswirkung auf die künftigen Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes* befasst sich mit der Bilanzierung und Bewertung von Kundenbindungsprogrammen wie beispielsweise „Miles & More“, Treuepunkte bei Kaufhäusern oder Tankstellen sowie ähnlichen Programmen. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen. Eine frühere Anwendung wird empfohlen. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRIC 13 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

IFRIC 14 *IAS 19 - The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction* – Die Interpretation gibt Hinweise, wie die Begrenzung nach IAS 19 Employee Benefits für einen Überschuss festzulegen ist, der als Vermögenswert (defined benefit asset) angesetzt werden kann. Zudem wird erklärt, welche Auswirkungen sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Rückstellungen aus leistungsorientierten Plänen aufgrund einer rechtlichen Verpflichtung zu einer Mindestbeitragszahlung, beispielsweise durch

Gesetz oder durch die Regelungen des Plans, ergeben. Dadurch wird sichergestellt, dass Unternehmen einen Planvermögensüberschuss als Vermögenswert konsistent bilanzieren. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung wird empfohlen. Es ist nicht zu erwarten, dass IFRIC 14 wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

IAS 23 überarbeiteter Standard - Fremdkapitalkosten – Der Hauptunterschied zur vorherigen Version ist die Aufhebung des Wahlrechts der sofortigen Erfassung als Aufwand solcher Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit Vermögenswerten stehen, die einen erheblichen Zeitraum benötigen, um in einen betriebsbereiten Zustand versetzt zu werden. Der überarbeitete Standard ist für qualifizierte Vermögenswerte die ab 1. Januar 2009 zu aktivieren sind, anzuwenden. Eine frühere Anwendung wird empfohlen. Es ist nicht zu erwarten, dass der überarbeitete Standard wesentliche Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse der POLIS haben wird.

8.4. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Das am 29. Dezember 2006 zwischen der POLIS und der Boufwonds Real Estate Services Deutschland GmbH im Rahmen des Asset-Management-Vertrages vereinbarte Optionsanleiheprogramm ist mit der Aufhebung des Asset-Management-Vertrages zum 30. Juni 2007 rückwirkend aufgehoben worden.

8.5. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken ausgesetzt. Dies sind im Wesentlichen das Vermietungsrisiko, das Zinsrisiko, das Ausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko. Das Risikomanagement obliegt dem Vorstand der POLIS. Dieser setzt zur Früherkennung der komplexen Risikosituation ein umfangreiches, softwaregestütztes Planungsmodell ein.

a) Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Diese wirken sich auf die Höhe der Zinsaufwendungen aus. Zum 31.12.2007 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 75.040, davon wurden TEUR 5.000 durch einen Zins-Swap in eine festverzinsliche Verbindlichkeit transformiert und weitere TEUR 4.000 durch einen Zins-Cap gesichert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 28.183. Der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt somit 64%. Nach dem Bilanzstichtag wurden weitere Zins-Swapgeschäfte mit einem Nominalvolumen von TEUR 15.000 und einer Restlaufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Der Festzinssätze betragen 4,33 % bzw. 3,93%. Unter Berücksichtigung dieser Sicherungsgeschäfte beträgt der Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten 50%. Diese Position wird für vertretbar gehalten. POLIS ermittelt anhand einer Cashflow at Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich auf Gewinn und Verlust sowie auf das Eigenkapital ergeben würden, wenn sich Änderungen der Zinssätze ergeben würden. Dabei wird der Cashflow für einen Prognosezeitraum von vier Jahren ermittelt, der sich bei einer Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte ergibt. Zum 31. Dezember 2007 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei TEUR 660 (Vj. TEUR 62).

b) Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich durch Forderungsausfälle der Mietforderungen. Ein zentrales Monitoring aller bestehenden Forderungen wird für die Früherkennung von Ausfallrisiken eingesetzt. Die folgende Tabelle stellt das maximale Ausfallrisiko nach Bilanzposition dar:

	2007 TEUR	2006 TEUR
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>		
Beteiligungen	1.035	1.035
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.440	1.300
	4.475	2.335

POLIS hat umfangreiche Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) erhalten. Nachfolgende Übersicht stellt die Alterstruktur der Mietforderungen dar:

	Buchwert TEUR	davon: weder wertgemindert noch überfällig TEUR	davon: wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
			über 90 Tage TEUR	61-90 Tage TEUR	31-60 Tage TEUR	0-30 Tage TEUR
31.12.2007						
Mietforderungen	336	169	5	9	68	85
31.12.2006						
Mietforderungen	161	0	0	4	61	96

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

Die Forderungen aus umlegbaren Betriebskosten in Höhe von TEUR 2.106 (Vj. TEUR 699) sind weder wertgemindert noch fällig.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Analyse der wertberichtigten Vermögenswerte:

	2007 TEUR	2006 TEUR
<u>Wertberichtigte Vermögenswerte</u>		
Buchwert einzelwertberechtigter Forderungen	167	117
Höhe der Einzelwertberichtigung	-167	-117
Nettobuchwert (nach Wertberichtigungen)	0	0

c) Liquiditätsrisiko

POLIS ist bestrebt, den Zugang zu einer Vielzahl von Finanzierungsquellen zur Sicherstellung der Liquidität des Unternehmens zu etablieren und aufrecht zu erhalten. Seit ihrem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 ist die POLIS im Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft verschafft POLIS den Zugang zu einem breiten Spektrum von

institutionellen und privaten Anlegern und erhöht die finanzielle Flexibilität der Gesellschaft. Zur frühzeitigen Erkennung der Liquiditätssituation setzt der Vorstand neben der Liquiditätsplanung mit einem mehrjährigen Planungshorizont auch eine mit einem Planungshorizont von 12 Monaten umfassende monatlich rollierende Liquiditätsplanung ein. Zur Überwachung der aktuellen Liquiditätssituation wird ein konzernweites Cash Management eingesetzt.

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2007 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten:

Restlaufzeitenanalyse	Gesamt	2008	2009	2010	2011	ab 2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.752	83.108	7.503	11.254	4.886	0
Erhaltene Anzahlungen	1.982	1.982	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.152	2.152	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	34	34	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.320	11.320	0	0	0	0
Kreditzusagen	-71.910	-71.910	0	0	0	0
Gesamt	50.330	26.686	7.503	11.254	4.886	0

8.6. 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 prüfungsnahe Dienstleistungen		
-Comfort Letter	109	0
-IFRS-Beratung	20	0
Summe	285	157

8.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

a) Erwerb von wesentlichen Vermögenswerten

Erwerb der Anlageimmobilie Weyerstraße 79-83, Köln

Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2007 wurde die Anlageimmobilie Weyerstraße 79-83 in Köln erworben. Besitz, Nutzen und Lasten gehen mit Kaufpreiszahlung über. Der Kaufpreis beträgt TEUR 14.100.

Erwerb der Anlageimmobilie Bugenhagenstraße 5, Hamburg

Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. Februar 2008 wurde die Anlageimmobilie Bugenhagenstraße 6 in Hamburg erworben. Besitz, Nutzen und Lasten gehen mit Kaufpreiszahlung über. Der Kaufpreis beträgt TEUR 4.260.

b) Abschluss von Zinssicherungsgeschäften

Nach dem Bilanzstichtag wurden zwei Zins-Swappgeschäfte zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 15.000 und einer Restlaufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. Die Zins-Swaps erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bezüglich Hedge Accounting und werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet; Zeitwertänderungen werden daher im Ergebnis erfasst.

Berlin, den 26. Februar 2008

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker

POLIS Immobilien AG, Berlin
Konzernlagebericht 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	5
1.3. Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie.....	7
1.3.1. Ziele des Unternehmens.....	7
1.3.2. Unternehmensinternes Steuerungssystem	7
1.3.3. Strategie des Unternehmens	8
1.3.4. Wettbewerbsposition	10
1.4. Überblick über den Geschäftsverlauf	10
1.4.1. Wesentliche Ereignisse	10
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 Geschäftsverlauf	18
2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.....	19
2.1. Ertragslage.....	19
2.2. Finanzlage.....	20
2.3. Vermögenslage	22
2.4. Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	23
3. Corporate Governance und Vergütungsbericht	24
4. Bericht zur Übernahmesituation.....	29
5. Nachtragsbericht.....	30
6. Risikobericht	30
6.1. Risiko- und Chancenmanagementsystem.....	30
6.2. Darstellung und Quantifizierung der Einzelrisiken.....	31
6.2.1. Finanzwirtschaftliche Risiken.....	31
6.2.2. Leistungswirtschaftliche Risiken	32
6.3. Risikobeurteilung.....	35
7. Prognosebericht.....	35
7.1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien.....	35
7.2. Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern	36
7.3. Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung.....	37

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

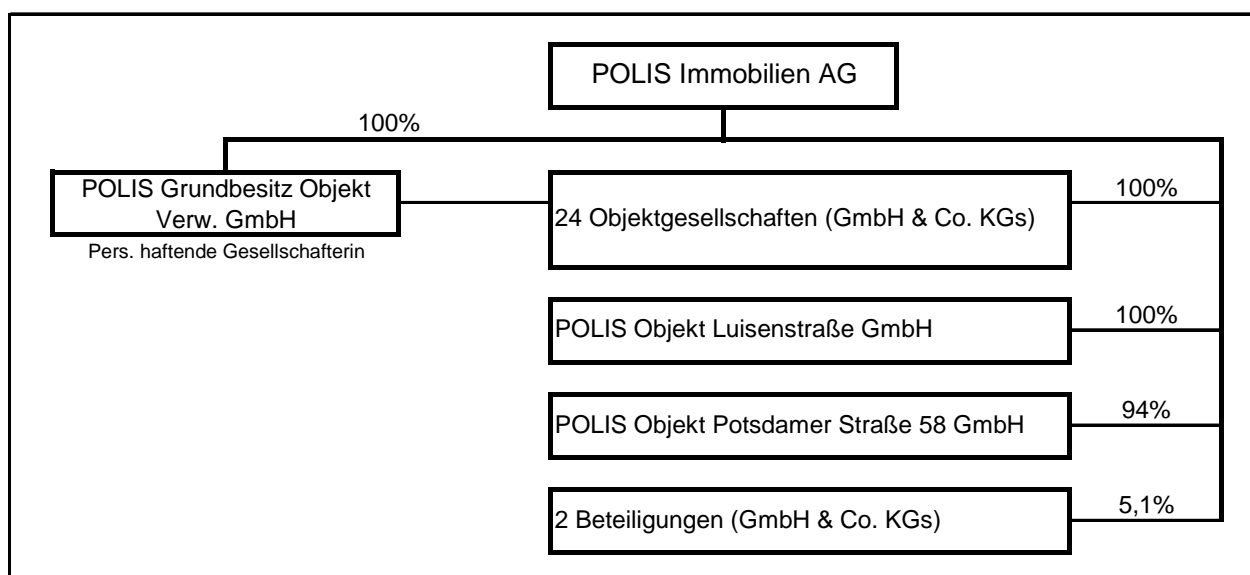
Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, erwirbt Büroimmobilien für den eigenen Anlagebestand. Durch das aktive Management der eigenen Immobilien, deren Umbau, Modernisierung, Erweiterung, Leerstands-beseitigung und andere Maßnahmen erzielen wir laufend Wertsteigerungen, die wir im Rahmen unserer moderaten Buy-and-Sell-Strategie realisieren. Wir konzentrieren uns ausschließlich auf Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten und investieren in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder mit sicherem Cashflow. Die starke Fokussierung auf den 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 die Immobilien über derzeit 26 Objektgesellschaften (im Wesentlichen „GmbH & Co. KGs“) gehalten werden. Sitz der POLIS und aller Objektgesellschaften 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 ist zurückgegangen. Notenbanken haben in vielen Län-

dem 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

Wir erzielen Erträge insbesondere aus Mieteinnahmen sowie aus den Verkäufen von Immobilien. Auch die Ergebnisse der Neubewertung des Objektbestandes haben einen hohen Einfluss auf unser Jahresergebnis. 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, der Zu- oder Wegzug von Unternehmen können den wirtschaftlichen Erfolg von POLIS beeinflussen.

Entwicklung der Mieteinnahmen

Die Mieterlöse können durch das allgemeine Mietpreisniveau von Büroimmobilien in Deutschland bzw. 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 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 der 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 die 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 um rd. 4,7% gestiegen, aber auch in vielen einzelnen Büromarktzonen mit unterschiedlichen Mietpreinsniveaus stiegen sowohl die Höchst- als auch die Durchschnittsmieten an. Dabei zeigt sich eine starke Ausdifferenzierung zwischen modernen Flächen in guten Lagen und älteren Bestandsflächen, die kaum einen Anstieg zu verzeichnen hatten. Durch unser Modernisierungskonzept profitieren wir von dieser Entwicklung.

Niedriges Neubau-Niveau

Die 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 Gesamt leerstand 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:

- Gesamrendite der POLIS von 8% p.a. durch eine
- Dividendenrendite von 3% p.a. und den
- Anstieg des 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 (zum Bewertungsansatz von Feri siehe Abschnitt „Informationen zur Immobilienbewertung“ im Konzernanhang). 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 Ob-

jekte dar. In regelmäßigen Abständen stellt das Management die prognostizierten Wertansätze im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleichs den tatsächlich erzielten Ergebnissen gegenüber. Abweichungen führen zur Erarbeitung von Handlungsalternativen, die im Rahmen des Vermietungsgeschäfts oder der Portfoliooptimierung umgesetzt werden.

Steuerungskennzahlen

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

Als bestandshaltende Immobilien AG verwendet 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 Cashflow 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 Cashflow 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 vereinzelte 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 Selbstverständnis 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

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

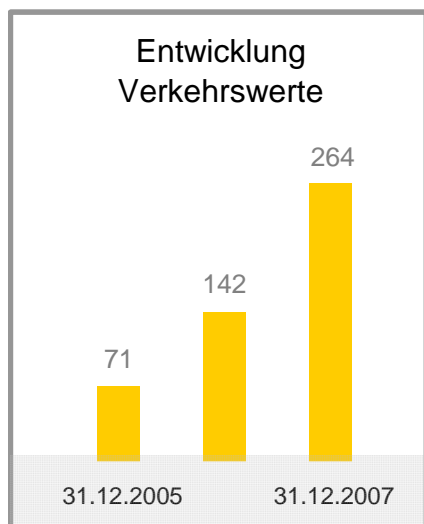
Durch die einvernehmliche Aufhebung des Asset-Management-Vertrags mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH zum 30. Juni 2007 haben wir das wichtige strategische Ziel der organisatorischen Eigenständigkeit erreicht. Im Zuge dieser Veränderung haben wir das aus zehn Personen bestehende Asset-Management-Team 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 rund EUR 1,2 Mio. gezahlt, die alle Vergütungsbestandteile für die von Bouwfonds erbrachten Leistungen, darunter der als erfolgsbezogene Vergütung vereinbarte Aktienoptionsplan, abdeckt. Ergebnis dieser Maßnahme sind bereits jetzt positive Effekte auf die operative Steuerung und die Kostentwicklung 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 wir 18 Büroimmobilien mit einem Investitionsvolumen von EUR 131 Mio. erworben und damit unser 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. 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 rund 16.900 m² Mietverträge abgeschlossen. Davon waren rund 12.900 m² Neuabschlüsse und rund 4.000 m² Vertragsverlängerungen. Die Vermietungsleistung beträgt nahezu das 5-fache gegenüber dem Volumen von 2006 (3.450 m²).

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. 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.

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.

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 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. 4.700 m² 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 31.12.2006) 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 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. Die Mieterträge konnten um mehr als das Doppelte auf TEUR 9.788 gesteigert werden (+127%), das Ergebnis vor Steuern erreichte mit TEUR 10.662 (Vj. TEUR 876) eine neue Größenordnung (+1.117%).

Zum Zeitpunkt des Börsengangs hatten wir uns zum Ziel gesetzt, das Volumen der Anlageimmobilien auf EUR 350 Mio. 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

2.1. Ertragslage

	2007 TEUR	2006 TEUR	Δ%
Mieterträge	9.788	4.315	127%
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	8.524	3.236	163%
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	8.772	-339	2688%
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	13.346	2.576	418%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.662	876	1117%
Konzernüberschuss	9.043	479	1788%

Deutliche Ergebnisverbesserung

Die Mieterträge haben sich infolge der Portfoliovergrößerung im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 9.788 mehr als verdoppelt (i.Vj. TEUR 4.315). Dementsprechend ist auch der Bewirtschaftungsaufwand angestiegen, während der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand gesunken ist. Dabei ist zu beachten, dass TEUR 6.467 als Modernisierungsinvestitionen in den Zugängen enthalten sind, da sie wegen der durch sie verursachten Werterhöhungen der Immobilien aktiviert werden konnten.

Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung für das Geschäftsjahr 2007 hat sich ebenfalls deutlich auf TEUR 8.524 (i. Vj. TEUR 3.236) verbessert.

Während im Vorjahr im Saldo noch ein leicht negatives Bewertungsergebnis zu verzeichnen war (TEUR -339), ergibt sich für das Geschäftsjahr 2007 ein deutlicher Bewertungsgewinn i.H.v. TEUR 8.772. Dieser setzt sich aus einem Bewertungsgewinn i.H.v. TEUR 3.141 für das bereits am 31.12.2006 vorhandene Portfolio und TEUR 5.631 für die in 2007 erworbenen Gebäude zusammen. Der Verwaltungsaufwand ist aufgrund der einmaligen Kosten der Auflösung des Asset-Management-Vertrags mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH und der Integration und des Ausbaus des übernommenen Asset-Management-Teams auf TEUR 3.552 (i.Vj. TEUR 822) angewachsen.

Das EBIT (Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern) hat sich daher gegenüber dem Vorjahr verfünffacht (TEUR 13.346, i.Vj. TEUR 2.576). Aufgrund des Mittelzuflusses aus dem Börsengang ist das durchschnittliche Finanzierungsvolumen im Geschäftsjahr nicht im gleichen Maße wie das Portfolio gewachsen. Das negative Finanzergebnis hat sich lediglich um rd. TEUR 800 ausgeweitet.

Der latente Steueraufwand (TEUR 1.613) beruht im Wesentlichen auf dem Ergebnis aus Neubewertung. Die tatsächliche Ertragsteuerbelastung ist dagegen voraussichtlich Null, da die Gebäudeabschreibungen und die steuerlich abzugsfähigen Kosten des Börsengangs zu einem negativen steuerlichen Ergebnis führen werden.

Der Konzernabschluss weist einen Konzernüberschuss in Höhe von TEUR 9.043 (i.Vj. TEUR 479) aus.

2.2. Finanzlage

Zusätzliches Eigenkapital durch Börsengang

Durch den Börsengang und die damit verbundenen zwei Barkapitalerhöhungen konnte die POLIS ihr Eigenkapital um rund EUR 82 Mio. erhöhen.

In Vorbereitung des Börsengangs wurde der Nennwert der Aktie von EUR 1,00 auf EUR 10,00 umgestellt. Nach der anschließenden Kapitalerhöhung beträgt die Anzahl der Aktien 11.051.000. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2007 beträgt TEUR 151.939.

Loan-to-Value-Ratio konstant

Die „Loan-to-Value-Ratio“ (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum bilanzierten Verkehrswert der Immobilien) zum 31. Dezember 2007 ist annähernd konstant geblieben und beträgt 39,1% (i.Vj. 38,6%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum Jahresende kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10.480 bestanden haben, deren Bezahlung über eine Kreditaufnahme Anfang des Jahres zu einem Anstieg dieses Verhältnisses führen wird. Die Zielmarke einer Loan-to-Value-Ratio von 60% soll nach weiteren Investitionen erreicht werden.

Der Konzern verfügte am Jahresende über liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.821. 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 37.410.

Die Neu- bzw. Anschlussfinanzierung der Immobilien erfolgt zum Teil ohne langfristige Zinsbindung, sondern variabel auf EURIBOR-Basis. Um das Risiko von Zinsveränderungen einzugrenzen, werden Zinssicherungsinstrumente (Caps und Swaps) eingesetzt.

	2007	2006	Δ%
	TEUR	TEUR	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.690	2.753	107%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-140.770	-33.770	317%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	136.029	30.707	343%
Bankguthaben am Ende der Periode	1.821	875	108%

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Aus laufender Geschäftstätigkeit erzielte die POLIS wie in den Vorjahren einen deutlich positiven Cashflow in Höhe von TEUR 5.690 (i.Vj. TEUR 2.753). Die Erhöhung um 107% resultiert aus dem starken Portfoliowachstum und der entsprechenden Erhöhung der Mieterträge.

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit in 2007 in Höhe von TEUR -140.770 (i.Vj. TEUR - 33.770) dokumentiert das starke Wachstum der Gesellschaft und die damit verbundenen Auszahlungen für den Erwerb der neuen Anlageimmobilien. Im Einzelnen verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt „Entwicklung des Immobilienportfolios“.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der deutlich positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 136.029 (i. Vj. TEUR 30.707) ist vor allem auf die Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs (TEUR 81.193) und auf mittel- und langfristige Kreditaufnahmen im Zuge der Portfolioausweitung zurückzuführen.

2.3. Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

	2007	2006	Δ%
	TEUR	TEUR	
Langfristiges Vermögen	248.621	121.786	104%
Kurzfristiges Vermögen	23.403	2.595	802%
Eigenkapital	151.939	61.384	148%
Bilanzsumme	272.024	124.381	119%
Eigenkapitalquote	55,9%	49,4%	13%
Loan-to-Value-Ratio	39,1%	38,6%	1%

Die Bilanzsumme hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 272 Mio. (i.Vj. EUR 124 Mio.) erhöht. Die langfristigen Vermögenswerte machen 91% der Bilanzsumme aus. Lediglich 9% sind kurzfristig. Die Bilanzstruktur ist insgesamt geprägt von den Anlageimmobilien, die inklusive der Immobilien, die unter „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen werden, mit einem Volumen von rd. EUR 264 Mio. einen Anteil von rd. 97% an der Bilanzsumme haben.

Investitionen in Anlageimmobilien

Das Portfolio der POLIS konnte in 2007 erfolgreich um 18 Immobilien mit Anschaffungskosten i.H.v. von EUR 131 Mio. erweitert werden. Die bilanzierten Verkehrswerte der neu erworbenen Objekte im IFRS Konzernabschluss betragen EUR 136 Mio., so dass mit ihnen bereits in 2007 Bewertungsgewinne erzielt werden konnten.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden darüber hinaus Investitionen für den Ausbau und die Erweiterung der Modernisierungsobjekte Steinstraße 20 in Düsseldorf (TEUR 4.503) und Landschaftstraße 2 in Hannover (TEUR 1.493) vorgenommen.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2007 erfolgte wie im Vorjahr durch die Feri Rating & Research AG („Feri“). Als Ergebnis liegen die gutachterlichen Verkehrswerte, ein Objektrating und ein zusammenfassendes Portfoliorating vor. Die hohe Qualität des Portfolios wurde erneut durch das Portfoliorating „A“ („sehr gut“) bestätigt.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien nach IAS 40 betrug zum Jahresende insgesamt TEUR 246.248 (i. Vj. TEUR 118.881). Drei Immobilien mit einem Verkehrswert von TEUR 17.990 werden als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Die bilanzierten Verkehrswerte für die einzelnen Immobilien finden sich im Anhang, das Feri-Rating wird in der Portfolioübersicht im Internet und im Geschäftsbericht veröffentlicht.

Net Asset Value

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

	TEUR
Buchwerte der Immobilien	264.238
Buchwerte der Beteiligungen	1.035
Sonstige Aktiva abzüglich sonstiger Passiva	-9.628
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-103.223
Net Asset Value	152.422
Latente Steuern	-483
Net Net Asset Value	151.939

Bei den vorhandenen 11.051.000 Aktien errechnet sich zum 31. Dezember 2007 ein Net Asset Value je Aktie in Höhe von EUR 13,79.

Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, errechnet sich der so genannte Net Net Asset Value. Dieser beträgt zum 31. Dezember 2007 EUR 13,75 je Aktie.

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

Die Ertragslage der POLIS hat durch den Börsengang und das anschließende Portfoliowachstum gegenüber den Vorjahren ein neues Niveau erreicht. Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung ist durch das Wachstum deutlich gestiegen und wird weiter das Fundament der Erträge bilden. Das gute Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien spiegelt die positiven Marktänderungen der letzten Zeit und die guten Akquisitionserfolge des letzten Jahres wider. Die Vermögens- und Finanzlage hat sich durch den Mittelzufluss des Börsengangs und den Portfolioausbau in der zweiten Jahreshälfte weiter verbessert. Die solide Bilanzstruktur zeigt sich in der geringen „Loan-to-Value-Ratio“, die gleichzeitig den hohen Investitionsspielraum für das Jahr 2008 aufzeigt.

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 Aufsichtsratssit-

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung der Gesellschaft sowie den §§ 95, 96 Aktiengesetz 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 abuberufen. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Nach deutschem Aktienrecht ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt. Die Geschäftsordnung für den Vorstand schreibt jedoch vor, dass 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 Vorstandes und des Aufsichtsrats halten keine Optionen, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen.

Rechnungslegung und Abschlussprüfer

Die Rechnungslegung bei POLIS erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2005 auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS). Mit dem Abschlussprüfer, der KPMG 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 Konzernanhangs bzw. des Konzernlageberichts 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:

	TEUR	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 Aufsichtsrates werden die ihm bei Wahrnehmung seines Amtes entstandenen Auslagen ersetzt.

Die Aufsichtsräte erhielten im Geschäftsjahr 2007 die nachstehend aufgeführten festen Vergütungen (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 Konzernanhang unter Punkt 3.9 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 hat POLIS die Objekte Weyerstraße in Köln und Bugenhagenstraße in Hamburg erworben. Besitzübergang wird jeweils nicht vor dem 01.04.2008 sein.

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

Einzelheiten sind im Konzernanhang unter dem Gliederungspunkt 8.6 „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ dargestellt.

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, 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 Bestandsmanagement und 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 zusätzliche 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. Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Darstellungen im Konzernanhang unter Punkt 8.5. Negative Entwicklungen auf den Kredit- und Kapitalmärkten können die Finanzierungsmöglichkeiten der POLIS einschränken. Risiken können sich aus einer Verknappung der Liquidität der Banken oder Fremdkapitalmärkte ergeben. Wir überwachen daher als Bestandteil der Liquiditätsplanung auch die Verfassung 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 und
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

Auf die den Büroimmobilienmarkt beeinflussenden Faktoren hat POLIS keinen Einfluss. Durch die Konzentration auf Büroimmobilien findet bei POLIS eine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten nicht statt. Die Auswirkungen 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 hinaus. 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 Euros und einer leichten Abschwächung der Weltkonjunktur,
- fallenden Eurozinsen in kurzfristigen Laufzeiten,
- moderat steigende 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 werden, 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 den POLIS-Konzern

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 zu Büromodernisierung derzeit gering, und 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 Portfolios im Geschäftsjahr 2008 auf rd. EUR 350 Mio., die Fertigstellung der beiden Modernisierungsobjekte und die Erhöhung des gesamten Vermietungsstandes werden sich 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.

Die Prognosen von Bewertungsergebnissen sind wegen der Abhängigkeit von einer Vielzahl von Faktoren mit besonderen Risiken behaftet. Aufgrund des positiven Marktumfeldes und dem erwarteten Erfolg unserer Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir mit Bewertungsergebnissen und Ergebnissen aus dem Verkauf einzelner Immobilien in einer Größenordnung von zusammen etwa EUR 10 Mio. Im Folgejahr streben wir ein Ergebnis aus Neubewertung und aus dem Verkauf von rd. EUR 15 Mio. an.

Das Wachstum im Bereich der durch anteiligen Leerstand gekennzeichneten Value Added Objekte wird zu erneut hohen Modernisierungs- und Revitalisierungsaufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2008 rechnen wir insgesamt mit einem Ergebnis vor Steuern von EUR 9-11 Mio. Für das Geschäftsjahr 2009 streben wir ein Ergebnis vor Steuern von EUR 12-15 Mio. an.

Beim 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.

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

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 Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, im 26. Februar 2008

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der POLIS Immobilien AG, Berlin, (bis 1. Februar 2007: POLIS Grundbesitz und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Berlin) aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

□

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

Berlin, den 27. Februar 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Beuth
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionäre,

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

Sowohl Herr Michael Haupt – Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 23. Januar 2007 - als auch ich selbst haben mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen alle Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und mit ihm abgestimmt.

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden sechs Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme der Mitglieder des Vorstands statt. Weitere vier Sitzungen wurden im Rahmen des Börsengangs telefonisch durchgeführt.

In diesen Sitzungen berichtete der Vorstand zeitnah und ausführlich insbesondere über die Strategie, die Planung, die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung und stimmte sich hierüber mit dem Aufsichtsrat ab. Insbesondere zu Immobilienakquisitionen wurden Aufsichtsratsbeschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Alle Vorgänge, die der Entscheidungsbefugnis des Aufsichtsrats unterliegen, wurden nach sorgfältiger Prüfung und Beratung in den Sitzungen –soweit erforderlich auch anhand schriftlich vorbereiteter Beschlussvorlagen- entschieden. Wichtige Themen im Geschäftsjahr 2007 waren die strategische Weiterentwicklung der POLIS Immobilien AG, die Durchführungen von Kapitalmaßnahmen im Rahmen des Börsenganges, die Auflösung des Asset-Management-Vertrages mit der Bouwfonds-Gruppe und die Realisierung des Wachstums durch zahlreiche Immobilienakquisitionen.

Personalausschuss

In der Sitzung vom 23. Januar 2007 wurde der Personalausschuss neu gewählt. Er besteht aus den Mitgliedern Carl-Matthias von der Recke (Vorsitzender), Hans Fehn und Klaus Müller. Der Personalausschuss tagte insgesamt viermal und hat sich dabei vor allem mit der Entwicklung eines längerfristigen, variablen Vergütungsplans befasst.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft identifizieren sich mit den Zielen des Deutschen Corporate Governance Kodex, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes gerichtete Unternehmensführung und Kontrolle zu fördern. Vorstand und Aufsichtsrat haben nach dem Bilanzstichtag im Februar 2008 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und diese den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. Die POLIS Immobilien AG entspricht weitgehend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der aktuellen Fassung.

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

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2007

Die durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählte KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2007 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2007 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden gem. § 315 a HGB auf der Grundlage der Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfungen unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen vorgenommen. Die Prüfungsberichte der KPMG lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 05. März 2008 in Anwesenheit des Abschlussprüfers, der über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtete, umfassend behandelt. In derselben Sitzung hat der Vorstand die Abschlüsse der POLIS Immobilien AG und des Konzerns sowie das Risikomanagementsystem erläutert. Wir stimmen den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu und stellen fest, dass nach unserer eigenen Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse gebilligt; sie sind damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, den Bilanzgewinn der POLIS Immobilien AG auf neue Rechnung vorzutragen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 23. Januar 2007 schied Herr Ralf Schmechel aus dem Aufsichtsrat aus. An seine Stelle wurde Herr Carl-Matthias von der Recke von der Hauptversammlung zum Aufsichtsrat gewählt. In der anschließenden Aufsichtsratssitzung hat Herr Michael Haupt den Vorsitz des Gremiums niedergelegt. An seine Stelle wurde Herr Carl-Matthias von der Recke zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2007 ist Herr Michael Haupt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. An seine Stelle wurde Herr Ralf Schmechel von der Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Haupt für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der POLIS Immobilien AG für die Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Sie haben durch das erzielte Wachstum der Gesellschaft und den Börsengang den Grundstein für eine erfolgreiche Zukunft der POLIS Immobilien AG gelegt.

Für den Aufsichtsrat

Carl-Matthias von der Recke
-Vorsitzender-

Berlin, 15. März 2008