



**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2006 und Lagebericht**

POLIS Immobilien AG
Berlin

POLIS Immobilien AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva

	31.12.2006		31.12.2005	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	46.594.004,03		19.925.867,03	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.685.896,51		5.935.649,09	
3. Beteiligungen	1.034.586,28		1.034.586,28	
		53.314.486,82		26.896.102,40
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.679.048,43		1.618.518,01	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	242.173,55	15.921.221,98	192.952,04	1.811.470,05
		582.460,83		973.715,85
II. Guthaben bei Kreditinstituten		16.503.682,81		2.785.185,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		3.101,00		3.511,00
		69.821.270,63		29.684.799,30

Passiva

	31.12.2006	31.12.2005
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
Stammaktien	51.400.000,00	19.500.000,00
II. Kapitalrücklage	5.854.307,34	7.868.350,49
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
	57.254.307,34	27.368.350,49
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	32.453,61	306.339,48
2. Sonstige Rückstellungen	416.300,00	165.442,04
	448.753,61	471.781,52
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.320.151,31	1.335.034,74
–davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 42.304,07 (i. Vj. EUR 34.655,00)–		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	139.287,00
–davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 0,00 (i. Vj. EUR 139.287,00)–		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.798.058,37	353.088,33
–davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 10.798.058,37 (i. Vj. EUR 353.088,33)–		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	17.257,22
–davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 0,00 (i. Vj. EUR 17.257,22)–		
–davon aus Steuern EUR 0,00		
(i. Vj. EUR 17.257,22)–		
	12.118.209,68	1.844.667,29
	69.821.270,63	29.684.799,30

POLIS Immobilien AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	2006	2005
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	231.083,00	274.300,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	973.128,73	1.345.490,09
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-349.275,00	-579.043,00
4. Personalaufwand		
Gehälter	-28.000,00	-62.600,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-789.375,56	-145.760,20
6. Erträge aus Beteiligungen	774.111,68	2.281.772,32
–davon aus verbundenen Unternehmen		
EUR 500.154,09 (i. Vj. EUR 2.197.149,05)–		
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	289.062,69	279.257,17
–davon aus verbundenen Unternehmen		
EUR 289.062,69 (i. Vj. EUR 279.257,17)–		
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	314.208,55	10.681,87
–davon aus verbundenen Unternehmen		
EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)–		
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-2.517.600,00	-5.220.000,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-129.318,98	-415.148,77
–davon an verbundene Unternehmen		
EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)–		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.231.974,89	-2.231.050,52
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-250.536,16	-201.996,48
13. Jahresfehlbetrag	-1.482.511,05	-2.433.047,00
14. Entnahme aus der Kapitalrücklage	1.482.511,05	2.433.047,00
15. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2006

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

Bei der POLIS Immobilien AG, Berlin, (vormals: POLIS Grundbesitz und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Berlin; „POLIS“) handelt es sich nach den Größenkriterien des § 267 HGB um eine kleine Kapitalgesellschaft, die nach den Vorschriften des § 264 HGB verpflichtet ist, einen Jahresabschluss aufzustellen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind freiwillig die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften beachtet worden. Ergänzend wurde ein Lagebericht erstellt.

Die Vorschriften des Aktiengesetzes sind beachtet worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind ebenfalls zu Nennwerten bilanziert.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Vorauszahlungen für künftige Zeiträume.

In den Rückstellungen werden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens in 2006 wird in dem als Anlage beigefügten Anlagenpiegel gemäß § 268 Abs. 2 HGB dargestellt.

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

a) Anteile an verbundenen Unternehmen

Gesellschaft	Nenn-	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis
	kapital		31.12.2006	2006
	TEUR	%	TEUR	TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	25,56	100	81	10
BaR Bürohaus am Rankeplatz GmbH & Co. KG, Berlin	51,13	100	4.297	23
Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	51,13	100	3.684	217
Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG, Berlin	51,13	100	4.185	658
Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Berlin	51,13	100	3.639	215
POLIS Objekt Berliner Allee 48 GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	100	2.352	26
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	664,68	100	665	397
POLIS Objekt Kasernenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	100	5.506	-24
POLIS Objekt Kleppingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	100	94	-6
POLIS Objekt Konrad Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG	100,00	100	100	0
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	100	1.963	-7
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße 14 GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	100	9.239	-84
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, Berlin	25,00	100	-2.038	-306
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	25,00	94	489	-1.448
POLIS Objekt Steinstraße 20 GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	100	5.260	55
POLIS Objekt Torstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	100	105	0
POLIS Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	100	179	-21
POLIS GmbH & Co. Achtzehnte Objekt KG	100,00	100	100	0
POLIS GmbH & Co. Neunzehnte Objekt KG	100,00	100	100	0

Wegen Wertminderungen der Anteile durch Verluste in den Gesellschaften wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 2.518 auf den Buchwert der Anteile an POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH, der POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH sowie der POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG sowie der BaR Bürohaus am Rankeplatz GmbH & Co. KG vorgenommen. Im Rahmen der Beteiligungsbewertung haben sich wegen Wegfall der Gründe für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen Zuschreibungen auf die Anteile an der Haus Steinstraße GmbH & Co. KG, Bürohaus Berliner Allee GmbH & Co. KG sowie der Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG von insgesamt TEUR 881 ergeben. Die Zuschreibungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

b) Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen verzinsliche Darlehen an die POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH in Höhe von TEUR 2.891 sowie an die POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH in Höhe von TEUR 2.795.

c) Beteiligungen

Ausgewiesen werden 5,15% der Anteile an der ABN AMRO Immobilienfonds GmbH & Co. Ringbahnstraße KG, Berlin, sowie 5,1% der Anteile an der Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG, Berlin.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind überwiegend Finanzforderungen aus der vorübergehenden Zwischenfinanzierung von Immobilienerwerben der Tochterunternehmen enthalten. Darüber hinaus bestehen in geringem Umfang Forderungen aus Leistungen und aus der Vereinnahmung von Beteiligungserträgen (TEUR 500).

3. Eigenkapital

Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2006 setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bilanz- Gewinn	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.2005	19.500	7.868	0	27.368
Kapitalerhöhung	26.825	4.544	0	31.369
Aktiensplitt	5.075	-5.075	0	0
Jahresfehlbetrag	0	0	-1.483	-1.483
Verrechnung mit Kapitalrücklage		-1.483	1.483	0
Stand per 31.12.06	51.400	5.854	0	57.254

4. Steuerrückstellungen

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

5. Sonstige Rückstellungen

Der unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesene Betrag betrifft im Wesentlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung (TEUR 46) und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 58) sowie ausstehende Rechnungen (TEUR 312).

6. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.320	42	1.278	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.798	10.798	0	0
Summe	12.118	10.840	1.278	0

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind überwiegend Finanzverbindlichkeiten aus Cash Management (TEUR 8.552) und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Übertragung von steuerlichen Rücklagen nach § 6 b EStG (TEUR 1.764) enthalten. Darüber hinaus werden hier ausstehende Einlageverpflichtungen in Höhe von TEUR 500 ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

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

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 881.

3. Materialaufwand

Der Materialaufwand betrifft bezogene Leistungen von der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH für das Asset Management der POLIS und deren Tochterunternehmen.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Kosten für den geplanten Börsengang sowie Beratungs-, Werbe- und Prüfungskosten enthalten.

IV. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

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

Der Zinsswap hat eine Restlaufzeit von drei Jahren. Hierbei verpflichtet sich die POLIS, auf einen Betrag in Höhe von EUR 5 Mio Zinsen in einer vorher festgelegten Höhe zu zahlen. Gleichzeitig werden Zinsen in variabler Höhe auf einen Betrag in Höhe von EUR 5 Mio der Gesellschaft gutgeschrieben. Die Zinsabrechnungen erfolgen in regelmäßigen Abständen und werden miteinander verrechnet. Der Marktwert des Zinsswaps zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 40 (i. Vj. TEUR -92).

Der Zinscap hat eine Restlaufzeit von drei Jahren. Hierbei erhält POLIS bei Überschreiten einer vorher festgelegten Zinsobergrenze den übersteigenden Zinsbetrag erstattet. In 2006 ergaben sich hieraus keine Erstattungen. Der Marktwert des Zinscaps beträgt am Bilanzstichtag TEUR 2 (i. Vj. TEUR 3).

V. Angaben zu den Gesellschaftsorganen

1. Mitglieder der Organe

Während des Geschäftsjahres 2006 gehörte dem Vorstand an:

Dr. Alan Cadmus, Rechtsanwalt, Berlin
Dr. Matthias von Bodecker, Kaufmann, Berlin

Darüber hinaus waren keine weiteren Mitarbeiter in der Gesellschaft beschäftigt.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes im Geschäftsjahr 2006 betrugen TEUR 28.

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

- Michael Haupt, Geschäftsführer Bouwfonds Asset Management GmbH, Berlin, Vorsitzender (seit 05.07.2006)
- Hans Fehn, Vorstandsmitglied der Kirchliche Zusatzversorgungskasse (KZVK) Darmstadt, Karlsruhe, Stellvertretender Vorsitzender
- Voäs Brouns, Geschäftsführer Bouwfonds Asset Management GmbH, Berlin, (seit 05.07.2006)
- Klaus R. Müller, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Germersheim, (seit 05.07.2006)
- Ralf Schmechel, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Malsch, (seit 05.07.2006)
- Jürgen von Wendorff, Vorstandsmitglied der GBK Beteiligungen AG, Ingeln, (seit 05.07.2006)
- Christoph Baumgärtner, Vorstandsmitglied der Hannover Finanz GmbH, Hannover (bis 05.07.2006)
- Eberhard Both, Grundstückssachverständiger ö.B.V., Berlin, (bis 05.07.2006)
- Dr. Gernot Ernst, Autor, Berlin, Vorsitzender (bis 05.07.2006)
- Jean Klijnen, Geschäftsführer Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, (bis 05.07.2006)

- Thomas Pohle, Geschäftsführer Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, (bis 05.07.2006)

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 2006 betragen TEUR 58.

VI. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen gesamtschuldnerische Mithaften in Höhe von TEUR 32.745 für Bankdarlehen von Tochtergesellschaften.

VII. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, den zum 31. Dezember 2006 ausgewiesenen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 1.482.511,05 durch eine entsprechende Entnahme aus der Kapitalrücklage auszugleichen, so dass sich ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 0,00 ergibt.

VIII. Angaben zum Eigenkapital nach dem AktG

Grundkapital

Das Grundkapital zum 31. Dezember 2006 beträgt EUR 51.400.000,00 und ist eingeteilt in 51.400.000 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stammaktien.

Kapitalerhöhung I

Der Vorstand hat am 15. Mai 2006 auf der Grundlage der Ermächtigung durch Beschluss der Hauptversammlung (siehe Punkt Genehmigtes Kapital im Lagebericht (Anlage 4)) mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der POLIS von derzeit EUR 19.500.000,00 um einen Betrag von EUR 9.749.998,72 durch Ausgabe von 3.813.868 auf den Inhaber lautender Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 2,5564594 zu einem Ausgabebetrag von EUR 3,30 je Stückaktie, insgesamt somit zum Gesamtausgabebetrag von EUR 12.585.764,40, zu erhöhen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2006 gewinnberechtig. Der Ausgabepreis für die neuen Aktien war in voller Höhe in bar einzuzahlen. Den Aktionären wurde das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Das Bezugsrecht für Spitzenbeträge wurde ausgeschlossen. Die Bezugsfrist war bis zum 9. Juni 2006 befristet. Nach Ablauf der Bezugsfrist hat der Vorstand ferner beschlossen, etwaige, aufgrund des Bezugsrechts nicht bezogene Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung weiteren Anlegern anzubieten.

Aktiensplitt

Die Hauptversammlung der POLIS hat am 5. Juli 2006 u. a. beschlossen, das Grundkapital in der Weise zu ändern, dass an die Stelle einer Stückaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 2,5564594 eine Stückaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 3 tritt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in Höhe von EUR 5.074.816,28 ohne Ausgabe neuer Aktien EUR 34.324.815 und ist nach einem Aktiensplitt im Verhältnis 1 zu 3 (d.h. nach einer Verdreifachung der Aktienanzahl) nunmehr eingeteilt in 34.324.815 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00.

Kapitalerhöhung II

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juli 2006 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. Juli 2011 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 17.162.407,00 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006/I). Die Eintragung der Ermächtigung in das Handelsregister erfolgte am 14. Juli 2006.

Auf der Grundlage dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 17. Juli 2006 einstimmig beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 34.324.815,00 um einen Betrag von EUR 17.075.185,00 durch Ausgabe von 17.075.185 auf den Inhaber lautender Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,10 je Stückaktie, insgesamt somit zu einem Gesamtausgabebetrag von EUR 18.782.703,50 auf EUR 51.400.000,00 zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2006 ausgegeben. Den Aktionären wurde ein Bezugsrecht gewährt. Das Bezugsrecht für Spitzenbeträge wurde ausgeschlossen. Die Bezugsfrist der Aktionäre hat vier Wochen betragen. Der Ausgabepreis für die neuen Aktien war in voller Höhe in bar einzuzahlen.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 4.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 4.500.000 Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2006/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Optionsrechten auf Bezug von Aktien der Gesellschaft aus Optionsschuldverschreibungen.

VIII. Anzeigen gemäß § 20 Abs. 1 AktG

Die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, hat der Gesellschaft nach § 20 Abs. 1 und 5 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien gehört.

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

IX. Sonstiges

Wir verweisen hinsichtlich der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag auf die Angaben im Lagebericht unter den Gliederungspunkt „4. Nachtragsbericht“.

Berlin, 1. Februar 2007

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker

POLIS Immobilien AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2006

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	1.1.2006	Zugänge	Abgänge	31.12.2006
	EUR	EUR	EUR	EUR
Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	44.761.307,95	28.304.737,00	0,00	73.066.044,95
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.935.649,09	0,00	249.752,58	5.685.896,51
3. Beteiligungen	1.034.586,28	0,00	0,00	1.034.586,28
	51.731.543,32	28.304.737,00	249.752,58	79.786.527,74

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Abschreibungen						
des						
1.1.2006	Geschäftsjahres	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005
EUR	EUR			EUR	EUR	EUR
24.835.440,92	2.517.600,00	0,00	881.000,00	26.472.040,92	46.594.004,03	19.925.867,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.685.896,51	5.935.649,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.034.586,28	1.034.586,28
24.835.440,92	2.517.600,00	0,00	881.000,00	26.472.040,92	53.314.486,82	26.896.102,40

POLIS Immobilien AG, Berlin
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

1. Geschäft und Rahmenbedingungen.....	2
1.1 Überblick über die Geschäftstätigkeit	2
1.2 Entwicklung des gesamtwirtschaftliches Umfelds	2
1.3 Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland.....	3
1.4 Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland	4
1.5 Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien.....	5
1.6 Zusammenarbeit mit Bouwfonds	5
2. Geschäftsverlauf, Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage	6
2.1 Ertragslage	6
2.2 Vermögenslage	9
2.3 Finanzlage	10
2.4 Abschließende Betrachtung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	10
3. Aktionärsstruktur und Abhängigkeitsbericht	11
3.1 Aktionärsstruktur der POLIS	11
3.2 Abhängigkeitsbericht	11
4. Nachtragsbericht	11
5. Risikobericht	13
5.1 Marktrisiken	13
5.2 Unternehmensbezogene Risiken	14
5.3 Zusammenfassende Betrachtung.....	17
6. Prognose- und Chancenbericht.....	17
6.1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien	17
6.2. Wesentliche Chancen für den POLIS Konzern	17
6.3. Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung	18

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die POLIS Immobilien AG, Berlin, (nachfolgend auch „POLIS“) ist eine Immobiliengesellschaft, die über Objektgesellschaften bestehende Büroimmobilien erwirbt, soweit erforderlich modernisiert, ggf. erweitert und anschließend bewirtschaftet (Strategie der aktiven Bestandshaltung). Dabei hält die Gesellschaft die Immobilien in der Regel mittel- bis langfristig ohne einen im Vorhinein definierten Anlagehorizont. Durch den selektiven Verkauf einzelner Immobilien optimiert POLIS laufend ihr Portfolio und realisiert eine zusätzliche Rendite („Buy-and-sell-Strategie“).

POLIS konzentriert sich ausschließlich auf Büroimmobilien, gelegentlich mit einem untergeordneten Einzelhandelsanteil. Sie erwirbt sowohl Objekte mit hoher Leerstandsquote und umfassendem Modernisierungsbedarf, bei denen sie ein konkretes Miet- oder Wertsteigerungspotenzial identifiziert hat, als auch voll vermietete Objekte mit zeitgemäßem Standard, die einen gesicherten Cashflow erwirtschaften. Die Gesellschaft strebt ein mittleres Rendite-Risiko-Profil an.

Als Investitionsstandorte wählt die Gesellschaft gute Lagen in Innenstädten der 20 bedeutendsten Bürostandorte in Deutschland. POLIS verfügte zum 31. Dezember 2006 über insgesamt 14 Büroimmobilien in sieben deutschen Städten.

1.2 Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Im Jahr 2006 erreichte die Konjunktur in Deutschland den Status eines Aufschwungs. Die zuvor weitgehend von der Auslandsnachfrage getragene konjunkturelle Belebung erreichte erstmals in größerem Umfang die Binnenwirtschaft. Der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts betrug 2,5%. Dazu trugen neben der kräftigen Exportentwicklung die private Investitionsnachfrage und auch die privaten Konsumausgaben bei. Erfreulich ist, dass die konjunkturelle Belebung auf den Arbeitsmarkt übergreifen hat und sich nicht nur auf den Rückgang der Arbeitslosigkeit um 330.000 Personen beschränkte, sondern laut Aussage des Jahresgutachtens des Sachverständigenrats im November 2006 auch zu einem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 0,3% führte.

Für das Jahr 2007 sind die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Aufschwungs gegeben. Der Sachverständigenrat rechnet mit einem Anstieg des Bruttoninlandsprodukts um 1,8%.

Im Jahresverlauf hat die Zentralbank ihre Geldpolitik deutlich gestrafft. Dennoch ist die gegenwärtige Situation weiterhin durch vergleichsweise niedrige Zinssätze gekennzeichnet:

	BIP-Wachstum	Inflation	Zinsen *		
			3-Monats-EURIBOR	5 Jahre (Swap-Satz)	10 Jahre (Swap-Satz)
31.12.2006	2,5%	1,7%	3,73%	4,12%	4,19%
31.12.2005	0,9%	2,0%	2,49%	3,20%	3,44%
31.12.2004	1,2%	1,6%	2,16%	3,15%	3,74%

Quelle: Statistisches Bundesamt; * Jahresultimo, Quelle: Reuters

Die positive Konjunktorentwicklung in Deutschland machte sich auch auf dem Büromarkt bemerkbar. Der für das Geschäftsjahr 2005 zu verzeichnende Aufwärtstrend in den Büroimmobilien-Märkten Deutschlands hat im Geschäftsjahr 2006 weiter an Tempo zugelegt. Dabei ist zwischen den Investment- und den Mietmärkten zu unterscheiden.

1.3 Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Die Investmentmärkte profitierten von dem Zufluss ausländischen Kapitals nach Deutschland. Bei den Investoren gilt Deutschland im internationalen Vergleich zurzeit als unterbewertet und daher als einer der attraktivsten Immobilienmärkte mit hohen Erwartungen an künftige Marktentwicklungen. Trotz unterschiedlicher Zahlen in den verschiedenen Marktberichten, kann ein erheblicher Zuwachs des Transaktionsvolumens deutscher Gewerbeimmobilien im Jahr 2006 festgestellt werden:

	Transaktionsvolumen 2006, in EUR Mrd.	Veränderung im Vergleich zu 2005	Anteil Büro- immobilien
DIP	55,5	+ 54%	57%
Atisreal	49,4	+109%	40%
Degi Research	41,0	+75%	29%

Quelle: Immobilien Zeitung vom 18.01.2007 Seite 4

Die Zuwächse lassen sich in erster Linie auf großvolumige Portfoliotransaktionen zurückführen, welche bislang eher aus dem Wohnimmobiliensegment bekannt waren. Zu den Verkäufern zählten vor allem die heimischen institutionellen Immobilieninvestoren wie offene

Immobilienfonds und Versicherungsgesellschaften. Im Segment Büroimmobilien wurden auch im vergangenen Geschäftsjahr überwiegend langfristig vermietete Bürogebäude mit einem Nutzer („single tenant“) nachgefragt. Jedoch zeichnete sich auch ein zunehmendes Interesse ausländischer Kapitalanleger an voll vermieteten Büroobjekten mit mehreren Nutzern („multi tenant“) ab, das in diesem Bereich zu Preissteigerungen führte. Die POLIS konnte im vergangenen Jahr durch die Veräußerung von einem Anlageobjekt von der anziehenden Nachfrage profitieren und ist auch für die Zukunft in diesem Marktsegment gut positioniert.

Es ist damit zu rechnen, dass sich weiterhin deutsche Unternehmen von nicht betriebsnotwendigen Immobilien und institutionelle Anleger von direkt gehaltenem Grundbesitz trennen werden und die POLIS auch in 2007 auf dem Beschaffungsmarkt gute Chancen vorfinden wird, um modernisierungsfähige Bürogebäude zu erwerben.

1.4 Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland bereits zu einer leichten Belebung geführt. Die Entwicklung der Büromieten kann inzwischen an allen Standorten als zumindest stabil bezeichnet werden. In den Bürozentren München und Hamburg zeichneten sich bereits Steigerungstendenzen ab. Insbesondere war aufgrund einer Belebung der Nachfrage ein deutliches Anziehen der Spitzenmieten bei Büroimmobilien an diesen Standorten zu erkennen.

Das Angebot an marktgängigen Flächen hat sich in 2006 weiter vermindert. Laut Atisreal ging der Leerstand in den Flächen mit moderner Ausstattung 2006 um 14% zurück, während die Zahl der ungenutzten Quadratmeter in unsanierten Gebäuden um 11% anstieg.¹ Somit zeigte sich erneut, dass ältere und schlecht ausgestattete Büroflächen und solche in weniger attraktiven Lagen kaum vermietet werden können. Neubauten und modernisierte Gebäude in guten Lagen finden dagegen eher ihren Nutzer und können ein stabiles Mietniveau aufweisen.

¹ Vgl. Immobilien Zeitung vom 18.01.2007 Seite 4

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht den Trend der leicht rückläufigen Leerstandsrate.

Standorte	Leerstand				Leerstandsrate			
	Angaben in Tausend m ²				in %			
	2003	2004	2005	III. Quartal 2006	2003	2004	2005	III. Quartal 2006
Berlin	1.530	1.756	1.535	1.548	8,5	9,6	8,3	8,4
Düsseldorf	806	933	1.034	1.021	10,7	11,3	12,0	12,0
Frankfurt	1.741	1.944	2.233	2.178	13,9	13,4	15,2	14,6
Hamburg	836	916	908	895	6,6	7,1	7,0	6,9
München	1.480	1.892	1.740	1.571	7,5	11,3	10,3	9,2
Stuttgart	253	301	362	K.A.	3,7	4,3	5,2	K.A.

Quelle: AtisReal, City News

1.5 Entwicklung des Marktes für Immobilienaktien

Die positive Entwicklung im Bereich der deutschen Immobilienaktien setzte sich auch in 2006 fort und führte dazu, dass sich Immobilienaktien besser entwickelten als die breiten Aktienmärkte. So hat der E&G Dimax (Immobilienaktienindex des Stuttgarter Privatbankhauses Ellwanger & Geiger) um 46,3% an Wert gewonnen, der DAX legte im gleichen Zeitraum um knapp 22% zu. Insgesamt wurden in 2006 22 Unternehmen neu in den Dimax aufgenommen. Zum 31. Dezember 2006 betrug die Marktkapitalisierung der erfassten Unternehmen rund EUR 20 Mrd.

Die für 2007 zu erwartende Einführung des REIT-Konzeptes (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland hat die Entwicklung weiter beschleunigt und zu den teilweise kräftigen Kurssteigerungen bei den deutschen Immobilienaktien beigetragen. Die Aufmerksamkeit von vor allem internationalen Anlegern für börsennotierte Immobilienwerte hat deutlich zugenommen. In der gegenwärtigen Aufbruchstimmung nutzen immer mehr Gesellschaften die Gelegenheit, sich über die Börse das Kapital für Expansionen zu beschaffen. Es spricht viel dafür, dass Börsengänge und/oder Kapitalerhöhungen von Immobilien-Aktiengesellschaften Erfolg versprechen.

1.6 Zusammenarbeit mit Bouwfonds

Im Bereich des Asset Managements arbeitet POLIS seit Jahren mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH („Bouwfonds Services“), einer seit Dezember 2006 mehrheitlich zur niederländischen Rabobank Gruppe gehörenden Gesellschaft, zusammen. Das Verhältnis zwischen Bouwfonds Services und POLIS wurde zum Ende letzten Jahres neu geordnet: Die Vorstände der POLIS haben sämtliche Tätigkeiten bei der Bouwfonds

Services beendet und sind zukünftig ausschließlich für die POLIS tätig. Der Asset Management Vertrag wurde überarbeitet und auf einen Teil der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen beschränkt. POLIS erwägt, ab Erreichung einer bestimmten Größenordnung des Portfolios die gegenwärtig auf die Bouwfonds Services ausgelagerten Tätigkeiten selbst zu erbringen.

Bouwfonds Services hat für ihre Tätigkeiten auf der Grundlage des bestehenden Asset Management Vertrags in 2006 insgesamt eine Vergütung in Höhe von TEUR 1.069 erhalten. Hierin sind neben Vergütungen für das Asset Management, Hauswartdienstleistungen, Hausverwaltung und Vermietung, insbesondere Transaktionsvergütungen in Höhe von TEUR 482 enthalten. Durch die Transaktionsvergütungen sind sämtliche externen Due-Diligence-Kosten bei Akquisitionen abgedeckt. Bis auf die Asset-Management-Vergütung (TEUR 349) werden alle Vergütungen direkt den Objektgesellschaften in Rechnung gestellt.

2. Geschäftsverlauf, Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

2.1 Ertragslage

Ergebnisverbesserung

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2006 hat sich deutlich verbessert, bleibt jedoch negativ. Der Jahresabschluss weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -1.483 (i.Vj. TEUR -2.433) aus.

In den Vorjahren führten die niedrigeren Bewertungen der Immobilien in den Tochtergesellschaften zu erheblichen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen, die das Jahresergebnis entsprechend belastet haben. Im Geschäftsjahr 2006 wurden in vergleichsweise geringerem Ausmaß außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen von insgesamt TEUR 2.518 (i.Vj. TEUR 5.220) vorgenommen. Diese betreffen fast ausschließlich die POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, die POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH und die POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH. Durch Zuschreibungen auf Finanzanlagen bei drei anderen Tochtergesellschaften (im Wesentlichen Bürohaus Steinstraße 27 GmbH & Co. KG) in Höhe von insgesamt TEUR 881 (i.Vj. TEUR 0), die unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden, konnte dieser Effekt zum Teil kompensiert werden.

Die Erträge aus Beteiligungen haben sich auf TEUR 774 verringert (i.Vj. TEUR 2.282). Dies beruht maßgeblich darauf, dass der bei der BaR Bürohaus am Rankeplatz GmbH & Co. KG erzielte Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie in Höhe von TEUR 1.746 durch einen entsprechenden Aufwand aus der Einstellung des Veräußerungsgewinns in eine steuerliche Rücklage nach § 6b EStG neutralisiert wurde und demzufolge nicht ausgeschüttet werden konnte.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr (TEUR 789, i.Vj. 146) ist im Wesentlichen auf Kosten im Zusammenhang mit den Vorbereitungen auf einen möglichen Börsengang zurückzuführen (TEUR 402).

Der Zinsaufwand hat sich durch die Tilgung von Krediten im Vorjahr deutlich verringert. Durch zwei Barkapitalerhöhungen sind der Gesellschaft rund EUR 31,4 Mio. flüssige Mittel zugeflossen, die zu einer deutlichen Erhöhung der Finanzerträge beigetragen haben.

Aufgrund der steuerlich nicht abzugsfähigen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen und aufgrund von Steuern aus Vorjahren ergibt sich eine tatsächliche Ertragsteuerbelastung in Höhe von TEUR 251.

Immobilien-Portfolio

POLIS zeichnet sich durch eine an den Bedürfnissen des Kapitalmarktes orientierte Strategie mit entsprechender Berichterstattung aus. Ein ausführlicher und detaillierter Überblick über das Portfolio mit den wesentlichen Einzelangaben zu jedem Gebäude und seiner Bewertung wird im Internet (www.polisag.de) und im Portfolio-Überblick des Geschäftsberichts veröffentlicht.

Am Anfang des Jahres mit sieben Gebäuden gestartet, befinden sich Ende 2006 14 Gebäude im Portfolio. Nach dem Verkauf des Bürohauses am Rankeplatz konnten acht Gebäude erworben werden. Dabei wurden Investitionen erstmals in Hannover (2), Dortmund und Stuttgart und auch wieder in Hamburg getätigt. Der Standort Düsseldorf wurde mit dem Erwerb von drei Gebäuden gestärkt.

Die Leerstandsquoten konnten weiter gesenkt werden. So wurden in den beiden Berliner Objekten im Geschäftsjahr Vermietungsstände von annähernd 90% erreicht. Insgesamt wurden rd. 3.450 m² neu- bzw. nachvermietet. Durch den Kauf von Modernisierungsobjekten

mit teilweise hohen Leerstandsquoten (z.B. Landschaftstraße 2 in Hannover) ergibt sich zum Jahresende ein Vermietungsstand von rund 80% im Gesamtportfolio.

Entwicklung des Portfolios

Berlin

Die Vermietungsstände der beiden Berliner Objekte „**Potsdamer Straße 58**“ und „**Luisenstraße 46**“ sind weiter erhöht worden. Die Bewertungsergebnisse der Feri Rating & Research GmbH (Feri) führten allerdings bei beiden Objekten nochmals zu Reduzierungen, die zu außerplanmäßigen Abschreibungen der Beteiligungen bei der AG führen (TEUR 1.490). Aufgrund des nunmehr erreichten Vermietungsstandes von jeweils 88% und des verbesserten Marktumfeldes rechnen wir nicht mit weiteren Abwertungen.

Dortmund

In Dortmund wurde zum 31. Dezember 2006 eine Büroimmobilie in Innenstadtlage (Kleppingstraße) erworben.

Düsseldorf

Am Standort Düsseldorf konnten drei Objekte erworben werden: „**Steinstraße 20**“ (zum 1. Juli 2006), „**Berliner Allee 48**“ (zum 1. Oktober 2006) und „**Kasernenstraße 1**“ (zum 31. Dezember 2006). Mit dem neuen Gebäude in der Steinstraße 20 wurde ein Modernisierungsgebäude erworben (Vermietungsstand 55%), bei dem durch den Abriss des Staffgeschosses und die Ergänzung zweier moderner Geschosse eine Neupositionierung des Gebäudes im Jahre 2007 erreicht wird. Die beiden anderen Gebäude sind bis auf wenige Flächen vollständig vermietet und sollen behutsam weiterentwickelt werden. Die Entscheidung für eine Verstärkung der Präsenz in Düsseldorf wurde durch die guten Bewertungen von Feri zum Jahresende bestätigt.

Der hohe Vermietungsstand in den bisherigen drei POLIS-Gebäuden bestätigt die gute Standortauswahl und die hohe Qualität der Gebäude.

Frankfurt am Main

Das Gebäude „**Gutleutstraße 26**“ am Rande des Bankenviertels ist an die Dresdner Bank AG vermietet. Weil der Mietvertrag in absehbarer Zeit ausläuft und die vereinbarte Miete die

heutige Marktmiete übersteigt, musste bei diesem Anlageobjekt nochmals eine Bewertungskorrektur vorgenommen werden, die zu außerplanmäßigen Abschreibungen der Beteiligung bei der AG führen (TEUR 990).

Hamburg

Der Hamburger Büromarkt hat sich im letzten Jahr gut entwickelt. Die POLIS konnte ihrem Konzept entsprechend ein Gebäude in guter Innenstadtlage zum 1. Oktober 2006 erwerben, das rund zur Hälfte vom Verkäufer weitergenutzt wird. Mit geringen Investitionen in den Eingangsbereichen und in die Teilbarkeit der übrigen Flächen, sollte uns eine Vermietung der freien Flächen im Jahr 2007 möglich sein.

Hannover

In Hannover wurden jeweils zum 31. Dezember 2006 im Bankenviertel zwei gegenüberliegende Gebäude erworben. In der Landschaftstraße 8 hat der Verkäufer bereits umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das herrschaftliche, aber im Inneren effiziente Gebäude ist langfristig an die Ernst & Young AG vermietet. Die Landschaftstraße 2 ist nur im Erdgeschoss an den Verkäufer vermietet und wird im kommenden Jahr von der POLIS umfassend modernisiert. Erste Gespräche mit Mietinteressenten bestätigen die Standortwahl.

Stuttgart

In der Innenstadt von Stuttgart (Tübinger Straße 31 und 33) wurde ein Gebäude zum 31. Dezember 2006 erworben, dessen Büroflächen vollständig an die BW-Bank AG vermietet sind. Hier sind keine Maßnahmen in den nächsten Jahren erforderlich. Der Cashflow der POLIS wird durch die Akquisition schon in 2007 deutlich gesteigert.

2.2 Vermögenslage

Das Beteiligungsportfolio der POLIS konnte in 2006 erfolgreich auf 13 aktive Objektgesellschaften erweitert werden. Die Finanzanlagen erhöhten sich um TEUR 28.418 auf insgesamt TEUR 53.314.

Im Rahmen der Beteiligungsbewertung der Objektgesellschaften wurden die Buchwerte der Beteiligungen mit dem auf der Grundlage eines Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelten beizulegenden Wert verglichen. Hieraus haben sich insgesamt Abschreibungen von

TEUR 2.518 (i.Vj. TEUR 5.220) ergeben, die fast ausschließlich auf die POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, die POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH und die POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH entfallen. Dem standen Zuschreibungen bei drei anderen Tochtergesellschaften von insgesamt TEUR 881 (i.Vj. TEUR 0) gegenüber.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren überwiegend aus der kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Immobilienerwerben in Tochtergesellschaften.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus der Entnahme der Liquidität der BaR Bürohaus am Rankeplatz GmbH & Co. KG nach Veräußerung des Objektes Rankeplatz.

2.3 Finanzlage

Zusätzliches Eigenkapital durch zwei Barkapitalerhöhungen

Durch zwei Barkapitalerhöhungen konnte die POLIS ihr Eigenkapital um rund EUR 31,4 Mio. erhöhen. Um von der ehemaligen 5–DM-Aktie auf eine 1-EUR-Aktie umzustellen, wurde eine weitere Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und ein anschließender Aktiensplitt im Verhältnis 1:3 durchgeführt. Insgesamt erhöhte sich die Anzahl der Aktien auf 51.400.000. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2006 beträgt TEUR 57.254.

2.4 Abschließende Betrachtung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage der POLIS hat sich gegenüber den Vorjahren verbessert. Als Folge der positiven Marktveränderungen haben sich die Abwertungen der Immobilien und dadurch die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen im Vergleich deutlich verringert. Die Beteiligungserträge aus laufender Immobilienbewirtschaftung der Tochtergesellschaften bilden das Fundament der Erträge und sind auch aufgrund der Portfolioveränderungen der Jahre 2005 und 2006 geringer als im Vorjahr. Durch die Barkapitalerhöhungen zeichnet sich die POLIS weiter durch eine ausgezeichnete Bilanzstruktur aus.

3. Aktionärsstruktur und Abhängigkeitsbericht

3.1 Aktionärsstruktur der POLIS

Im Geschäftsjahr 2006 wurde ein zusätzlicher strategischer und langfristiger Investor für die POLIS gewonnen. Mit der MANN Immobilien-Verwaltung AG ist nun neben die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH ein zweiter großer Aktionär hinzu getreten. Beide halten jeweils 32,55% der Aktien der POLIS. Neben weiteren institutionellen Aktionären mit rund 24,2% verfügen auch private Aktionäre über insgesamt rund 10% der Aktien. Der Vorstand ist mit rund 0,7% beteiligt.

3.2 Abhängigkeitsbericht

Gemäß den Vorschriften des § 312 AktG wurde ein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der mit nachstehender Erklärung abschließt:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen worden sind, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

4. Nachtragsbericht

Die POLIS Immobilien AG hat am 23. Januar 2007 eine Hauptversammlung durchgeführt, in der u.a. Maßnahmen für einen möglichen Börsengang beschlossen wurden, darunter die Umfirmierung der Gesellschaft in POLIS Immobilien AG.

Folgende Kapitalmaßnahmen sind durch die Hauptversammlung beschlossen worden:

Neueinteilung des Grundkapitals

Das Grundkapital in Höhe von EUR 51.400.000,00, derzeit zerlegt in 51.400.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00, wird 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 wird gegen Bareinlagen um bis zu EUR 51.400.000,00 erhöht durch Ausgabe von bis zu 5.140.000 neuen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 10,00. Die neuen Aktien werden zum Ausgabebetrag von je EUR 10,00 je Stückaktie ausgegeben. Sie sind ab dem 1. Januar 2006 gewinnberechtigt. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

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

Die von der Hauptversammlung vom 5. Juli 2006 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Aktien sowie § 4 Abs. 3 der Satzung werden aufgehoben. Die von der Hauptversammlung am 5. Juli 2006 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen sowie § 4 Abs. 4 der Satzung werden aufgehoben.

Genehmigtes Kapital 2007/A

Der Vorstand ist 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.

Bedingtes Kapital 2007/I

Das Grundkapital wird 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 dient ausschließlich der Gewährung von Aktienrechten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen.

Der genaue Wortlaut der Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Januar 2007 ist in der Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger nachzulesen.

5. Risikobericht

5.1 Marktrisiken

POLIS ist auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt tätig und damit maßgeblich von der Entwicklung dieses Marktes abhängig

Der deutsche Markt für Büroimmobilien war in der jüngeren Vergangenheit von hohen Leerständen, sinkenden Mieten und einem Wertverfall geprägt. Er 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 zudem keine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten statt.

Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus beeinflusst die POLIS negativ

Sollte das derzeit niedrige Zinsniveau in Deutschland in Zukunft erheblich steigen, würde sich der Erwerb von Büroimmobilien für Käufer, die den Kaufpreis überwiegend fremd finanzieren, aufgrund der erhöhten Zinslasten erschweren. Eine solche Entwicklung könnte daher die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber negativ beeinflussen und zu einem Nachgeben des Preisniveaus für Büroimmobilien führen, was wiederum die Erlöse

aus der Veräußerung von Objekten und die zukünftigen Werte der Anlageimmobilien der POLIS beeinträchtigen könnte.

Teilweise sehen die bestehenden Darlehensverträge der POLIS die Zahlung variabler, d.h. vom Zinsniveau des Euroraums abhängige, Zinsen vor. Das Zinsänderungsrisiko ist zu einem geringen Teil nicht durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte abgedeckt. Sollte es zu einem erheblichen Anstieg des derzeit niedrigen Zinsniveaus kommen, würde die Zinslast aus bestehenden, nicht abgesicherten, variabel verzinslichen Verbindlichkeiten steigen. Außerdem würden die Finanzierungskosten bei der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und/oder bei der künftigen Finanzierung des Erwerbs zusätzlicher Objekte oder der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen erheblich zunehmen.

5.2 Unternehmensbezogene Risiken

POLIS ist auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH angewiesen

Die Identifizierung, Prüfung und Bewertung zum Ankauf geeigneter Immobilien, die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, das Vermietungsmanagement sowie die Gebäude- und Grundstücksverwaltung sind von POLIS auf der Grundlage eines Asset Management Vertrags an die Bouwfonds Real Estate Services Deutschland GmbH („Bouwfonds Services“) ausgelagert. Hierbei handelt es sich zum Teil um zentrale unternehmerische Leistungen, von welchen der wirtschaftliche Erfolg der POLIS maßgeblich abhängt. POLIS ist darauf angewiesen, dass die Bouwfonds Services die an sie ausgelagerten Leistungen erfolgreich erbringt. Sollte die Bouwfonds Services künftig die im Asset Management Vertrag spezifizierten Leistungen nicht im bisherigen Umfang oder zu für POLIS wirtschaftlich akzeptablen Konditionen erbringen, wäre POLIS darauf angewiesen, einen anderen geeigneten Vertragspartner zu finden bzw. eigene geeignete Mitarbeiter mit entsprechender Erfahrung und Kontakten zu rekrutieren. Die Interessen der Bouwfonds Services als Tochtergesellschaft einer der Hauptaktionäre der POLIS können mit den Interessen der Gesellschaft, welche die Bouwfonds Services im Rahmen der Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten aus dem Asset Management Vertrag grundsätzlich zu wahren hat, in Konflikt stehen.

Die Wertgutachten könnten den Wert der Immobilien der Objektgesellschaften von POLIS falsch einschätzen

Die Bewertung der Beteiligungen im handelsrechtlichen Jahresabschluss der POLIS beruht maßgeblich auf dem beizulegenden Zeitwert der von den Objektgesellschaften gehaltenen Büroimmobilien.

Der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien in den Objektgesellschaften zum jeweiligen Bewertungsstichtag liegt eine Bewertung der gehaltenen Objekte zu Grunde. Zum Ende des Geschäftsjahres 2006 sind hierfür die von der Feri Rating & Research GmbH ermittelten Objektwerte zu Grunde gelegt worden.

Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des Bewerter 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 oder die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der für die Bewertung zu Grunde liegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen.

POLIS könnte außerstande sein, ihr Wachstum effektiv zu bewältigen oder die zur Steuerung und Unterstützung dieses Wachstums notwendigen Ressourcen zu erlangen

POLIS ist im Jahr 2006 stark gewachsen und hat sich zum Ziel gesetzt, dieses Wachstum weiter voranzutreiben. Insbesondere die Investition der aus einem etwaigen Börsengang resultierenden Mittel kann im Vergleich zur Vergangenheit zu einer Vervielfachung der zu bewältigenden Ankaufsvorgänge führen. Entsprechend würde sich die Zahl der zu modernisierenden und zu verwaltenden Objekte erhöhen.

Die Identifizierung, Prüfung und Bewertung zum Ankauf geeigneter Immobilien, die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, das Vermietungsmanagement sowie die Grundstücksverwaltung sind auf der Grundlage eines Asset Management Vertrags an die Bouwfonds Services ausgelagert. Die beabsichtigte Ausweitung des Geschäftsvolumens setzt voraus, dass die Bouwfonds Services ihre Organisation und ihre personellen Ressourcen entsprechend anpasst und ausreichende technische Ressourcen bereithält.

Die Gesellschaft erwägt, ab Erreichung einer bestimmten Größenordnung des Portfolios die gegenwärtig auf die Bouwfonds Services ausgelagerten Tätigkeiten (insbesondere das Asset Management) selbst zu erbringen. Die Gesellschaft kann nicht gewährleisten, dass es ihr gelingen wird, das hierfür erforderliche qualifizierte Personal zu rekrutieren. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rekrutierung geeigneten Personals so viel Zeit in Anspruch nimmt, dass ein nahtloser Übergang auf ein eigenes Asset Management sichergestellt ist.

Ein erheblicher Leerstand ihrer Objekte, der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen oder die ausnahmsweise mögliche vorzeitige Kündigung lang laufender Mietverträge könnten zu erheblichen Einnahmeausfällen bei POLIS führen

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Nutzfläche zum 31. Dezember 2006 einen durchschnittlichen Leerstand von 20% auf. Außerdem weisen die von POLIS abgeschlossenen Mietverträge im Durchschnitt eine kurze Laufzeit auf, so dass vergleichsweise häufig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Die Gesellschaft kann nicht gewährleisten, dass es gelingen wird, gegenwärtige oder künftige Leerstände zu beseitigen oder auslaufende Mietverträge zu verlängern. Ferner könnte es aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten von Mietern und/oder der außerordentlichen Kündigung von Mietverträgen durch Mieter zu Mietausfällen kommen.

Die POLIS ist eine reine Holdinggesellschaft und deswegen auf die Erträge ihrer Objektgesellschaften angewiesen

Die POLIS ist eine Holdinggesellschaft für zahlreiche Objektgesellschaften, welche die einzelnen Immobilien halten. Demzufolge fallen ausschüttungsfähige Erträge aus dem Verkauf einer Immobilie oder aus deren Vermietung nur bei diesen Gesellschaften oder durch den Verkauf einer Objektgesellschaft selbst an. Die Kosten für die betrieblichen und sonstigen Aufwendungen der POLIS müssen aus diesen Erträgen gedeckt werden. Die POLIS kann folglich nach Abzug ihrer Aufwendungen Ausschüttungen nur in dem Umfang vornehmen, in dem ihr handelsrechtlich Erträge aus ihren Beteiligungen zufließen.

5.3 Zusammenfassende Betrachtung

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 („multi-tenant“ Konzept), die Kontrolle der Mieterbonität und aktive Mieterbetreuung wird das Risiko von Mietausfällen verringert. Das Erreichen operativer und strategischer Ziele wird permanent durch ein umfangreiches Risikomanagement überprüft. Der Vorstand ist durch eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung jederzeit in der Lage, bei eventuellen Planabweichungen frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

Der Fortbestand der POLIS ist nach Ansicht des Vorstandes durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet.

6. Prognose- und Chancenbericht

6.1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und den Märkten für Büroimmobilien

Im Jahr 2007 ist inzwischen trotz der Mehrwertsteuererhöhung am Beginn dieses Jahres nicht mit einem Einbruch der Konjunktur zu rechnen. Die Voraussetzungen für einen Fortgang des Aufschwungs sind gegeben. Es wird einmal mehr das dynamische globale Umfeld einen positiven Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung in Deutschland beitragen. Der Sachverständigenrat rechnet im Herbstgutachten 2006 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,8% und mit einer weiteren Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Diese gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bilden die Grundlagen für eine erwartete positive Entwicklung der Büroimmobilienmärkte in Deutschland.

6.2. Wesentliche Chancen für den POLIS Konzern

Das Konzept des POLIS-Konzerns war von Beginn an auf den Kapitalmarkt ausgerichtet. Die Marktentwicklung bei den deutschen Immobilienaktien und die Phantasie aus der Einführung eines deutschen REIT-Konzeptes haben im vergangenen Jahr zu einem nachhaltigen Stimmungsumschwung geführt, so dass wir mit den Vorbereitungen für eine Kapitalerhöhung und einen Börsengang der POLIS begonnen haben. Die Hauptversammlung der POLIS hat am

23. Januar 2007 die wesentlichen Weichen dafür gestellt. Durch einen derartigen Schritt kann die POLIS ein weiteres Größenwachstum erreichen und die schon bestehenden Grundlagen für den Kapitalmarkt gewinnbringend einsetzen. Sobald die gesetzlichen Rahmenbedingungen für einen möglichen REIT-Status feststehen, wird die POLIS unmittelbar die Vorteilhaftigkeit prüfen. Die Gesellschaft ist optimal vorbereitet, diesen Status im Jahr 2007 zu erlangen.

6.3. Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Durch die erhebliche Ausweitung des Beteiligungsportfolios werden sich der Umsatz und voraussichtlich die Beteiligungserträge erhöhen und das operative Ergebnis in 2007 gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessern. Aufgrund der veränderten Marktsituation rechnen wir nicht mit weiteren Bewertungskorrekturen der Beteiligungen. Die vorsichtigen Neuengagements im Bereich der Modernisierungsobjekte versetzen POLIS in die Lage, zusätzliches Renditepotenzial zu erwirtschaften. Wichtigstes operatives Ziel für 2007 bleibt es, den Vermietungsstand der vorhandenen Anlageimmobilien der Tochtergesellschaften zu erhöhen. Wichtigstes strategisches Ziel bleibt das Wachstum der Gesellschaft durch einen erfolgreichen Börsengang. Die Vorbereitungen darauf sind mit erheblichen Kosten verbunden, die das Ergebnis belasten werden. Der gute Ausblick auf die derzeitigen Marktverhältnisse, das Wachstum von POLIS in den letzten Monaten und die Chancen, die sich in 2007 ergeben, lassen uns auch für 2008 eine positive Entwicklung erwarten.

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 zu Grunde liegenden Annahmen als unzutreffend erweisen.

Schlussbemerkung

Wir danken unseren Aktionären für ihr Vertrauen und werden weiter daran arbeiten, dieses durch professionelles Immobilienmanagement und die Wahrnehmung möglicher Chancen des Kapitalmarktes zu rechtfertigen. Der Vorstand wird weiterhin mit aller Kraft an dem gemeinsamen Ziel arbeiten, die POLIS dauerhaft zu einem erfolgreichen und profitablen Immobilienunternehmen zu entwickeln.

Berlin, im Februar 2007

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die POLIS Immobilien AG, Berlin

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG, Berlin, (bis 1. Februar 2007: POLIS Grundbesitz und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Berlin) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 5. Februar 2007

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Beuth
Wirtschaftsprüfer