

Corporate News

Polis Immobilien verbessert Ertragslage im Geschäftsjahr 2010 deutlich

- **Vorläufige Zahlen für 2010 veröffentlicht**
- **Beste Vermietungsleistung der Unternehmensgeschichte**
- **Ergebnis vor Steuern (EBT) verbessert sich von minus 6,8 Mio. auf 2,0 Mio. Euro**
- **Positives Bewertungsergebnis bei den Anlageimmobilien**

Berlin, 21. Februar 2011 – Die POLIS Immobilien AG [ISIN: DE0006913304] verbesserte ihren Ertrag im Geschäftsjahr 2010 deutlich. Das Konzernergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf 2,0 Mio. Euro. Im Vorjahr lag es noch bei minus 6,8 Mio. Euro. POLIS Immobilien nutzte die wachsende Nachfrage nach gut ausgestatteten Büroflächen, um die Vermietungsquote von 69 Prozent im Jahr 2009 auf zunächst rund 73 Prozent am Ende des Jahres 2010 zu steigern. Nach der Übergabe aller bis zum Jahresende neu vermieteten Büroflächen an die Mieter wird sich die Vermietungsquote auf 79 Prozent erhöhen. Dem Unternehmen gelang es, die Vermietungsleistung (die Quadratmeterzahl der neu vermieteten Flächen) auf 21.200 Quadratmeter und damit den höchsten Stand in der Unternehmensgeschichte zu erhöhen. Im Vergleich zum Jahr 2009 (10.080 Quadratmeter) wurde die Vermietungsleistung damit mehr als verdoppelt.

Neue Mieter von Büroimmobilien in Berlin, Köln, Stuttgart, Düsseldorf und Hannover

POLIS Immobilien setzte im Geschäftsjahr 2010 ihre Strategie konsequent fort, den Wert ihrer Büroimmobilien durch Modernisierungsinvestitionen zu steigern. Dieser Weg wird sich in den kommenden Quartalen positiv auf die Unternehmenszahlen auswirken. Bereits im vergangenen Jahr konnte POLIS Immobilien zahlreiche neue Mieter von den Vorteilen ihrer Büroimmobilien überzeugen: Darunter ist das Amt für Liegenschaften und Wohnen in Stuttgart, das ab November 2010 4.000 Quadratmeter in einem Gebäudekomplex bezog. Auch in Berlin, Köln, Düsseldorf und Hannover war das Unternehmen erfolgreich und schloss neue Mietverträge ab. Zusätzliches Potenzial erwartet der Immobilienspezialist vom neuen Standort Dresden. Hier hat POLIS Immobilien drei Bürogebäude in der Innenstadt erworben und plant, demnächst noch ein weiteres zu übernehmen. Die Geschäftshäuser befinden sich in bester innenstädtischer Lage. Insgesamt verfügen die Gebäude über eine Mietfläche von circa 31.000 Quadratmetern. 73 Prozent sind bereits vermietet.

Positives Bewertungsergebnis nach Modernisierungsinvestitionen von 18 Mio. Euro

Aufgrund der geplanten Modernisierungen und des damit verbundenen Leerstandes sowie des schwachen Marktumfeldes in 2009 sanken die Mieterträge im Geschäftsjahr 2010 erwartungsgemäß um sechs Prozent auf 13,05 Mio. Euro. Das operative Ergebnis, bereinigt um das Ergebnis aus der Neubewertung und dem Verkauf von Immobilien, dem Bewertungsergebnis von Finanzderivaten und den latenten Steuern (FFO= Funds from Operations) belief sich auf 2,0 Mio. Euro (2009: 3,73 Mio. Euro). Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung: 9,58 Mio. Euro (Vorjahr: 11,5 Mio. Euro). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich auf 7,7 Mio. Euro (Vorjahr: 9,5 Mio. Euro).

Insgesamt hat POLIS Immobilien in 2010 rund 18 Mio. Euro in die Modernisierung des Anlagebestandes investiert. Durch das positive Bewertungsergebnis von rund 0,8 Millionen Euro (Vorjahr: minus 9,28 Mio. Euro) wurden die Investitionen als voll werthaltig anerkannt. Das weitere Absinken des Marktzinseszinses führte erneut zu einem Bewertungsverlust bei den Zinssicherungsinstrumenten von 0,8 Mio. Euro. Somit gleichen sich die Bewertungsergebnisse nahezu aus. Gleichzeitig sank der Zinsaufwand auf 4,72 Mio. Euro (Vorjahr: 4,84 Mio. Euro) und der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung von 3,8 Prozent auf 3,4 Prozent. Die Veräußerung von vier Immobilien für rund 14,2 Mio. Euro zur Optimierung des Portfolios erfolgte zu den im Vorjahr festgesetzten Verkehrswerten, so dass sie ohne Ergebnisauswirkung blieb.

Modernisierte Büros locken neue Mieter an

Die jetzt zur Verfügung stehenden modernisierten Flächen führen zu einem deutlichen Anstieg der Mieterträge, sobald alle bereits vermieteten Flächen bezogen und die teilweise vereinbarten mietfreien Zeiten abgelaufen sind. Zusätzlich erwartet POLIS Immobilien Potenzial durch neue Mieter: „Die Ausstattung und Qualität der Büroimmobilien wurde durch Investitionen weiter gesteigert, sodass wir sehr zuversichtlich sind, auch im neuen Jahr zügig weitere Mietverträge abzuschließen“, sagt Dr. Alan Cadmus, Sprecher des Vorstandes der POLIS Immobilien. Mit einem verstärkten Neubau von Bürohäusern und einem damit verbundenen zusätzlichen Angebot rechnet er kurzfristig in Deutschland nicht, da die Bereitschaft der Banken weiterhin gering ist, reine Projektentwicklungen zu finanzieren. Cadmus: „Wir erwarten durch diesen Trend, dass sich die dynamische Nachfrage nach bestehenden Immobilien bei einer weiterhin positiven Konjunktur fortsetzt.“

POLIS Immobilien will im Geschäftsjahr 2011 die gute Vermietungsleistung fortsetzen, so dass eine Vermietungsquote von annähernd 90 Prozent aller Mietflächen erreicht werden kann und damit die Grundlage für weiteres Wachstum in 2012 geschaffen wird. Das Immobilienportfolio soll moderat wachsen. Das Unternehmen ist mit einer Eigenkapitalquote von rund 47 Prozent zum 31. Dezember 2010 solide finanziert und kann somit Chancen für Akquisitionen aus eigener Kraft nutzen.

Die endgültigen Zahlen und der Geschäftsbericht werden am 31. März 2011 veröffentlicht.

Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, ist ein börsennotiertes Unternehmen, das Büroimmobilien für den eigenen Bestand erwirbt, ggf. modernisiert oder revitalisiert und selbst verwaltet. POLIS Immobilien ist auf ein Marktsegment fokussiert: Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten. Die Gesellschaft kauft sowohl komplett vermietete Objekte mit moderner Ausstattung, die einen gesicherten Cashflow erwirtschaften, als auch Immobilien mit Leerstand oder Modernisierungsbedarf, die ein konkretes Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Dieses kann durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen oder auch eine vollständige Revitalisierung realisiert werden. Die Gesellschaft verfolgt eine moderate Buy-and-Sell-Strategie. Das Immobilienportfolio der POLIS Immobilien umfasst ab dem 01.01.2011 37 Objekte mit einem Verkehrswert von rund 306 Mio. Euro. POLIS Immobilien ist im Prime Standard des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Weitere Informationen unter www.polis.de.

Investor Relations:

Dr. Alan Cadmus
POLIS Immobilien AG
Tel: +49 30 225 00-250
E-Mail: ir@polis.de
URL: www.polis.de

Pressekontakt:

Britta Cirkel
HOSCHKE & CONSORTEN Public Relations GmbH
Tel: +49 40 36 90 50- 56
E-Mail: b.cirkel@hoschke.de