



Q1 2010

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL



Q1 2010

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL

Inhalt	> 01 __ Finanzkennzahlen	> 03 __ Zwischenlagebericht
	> 02 __ Vorwort des Vorstands	> 07 __ Zwischenabschluss
		> 12 __ Anhang
		> 15 __ Bilanzzeit
		> 16 __ Finanzkalender/Kontakt

Finanzkennzahlen POLIS Immobilien AG

Umsatz- und Ertragslage in TEUR	1. Quartal	
	2010	2009
Mieterträge	3.211	3.756
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	2.494	3.280
EBIT	1.873	2.270
EBT	-651	-222
Konzernergebnis	-521	-135
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.224	2.616
Funds from Operations (FFO) ¹	977	1.227

Vermögens- und Kapitalstruktur in TEUR	31.03.2010	31.12.2009
Langfristiges Vermögen	289.388	285.529
Kurzfristiges Vermögen	7.123	8.078
Eigenkapital	145.917	146.436
Bilanzsumme	296.511	293.607
Eigenkapitalquote in %	49,2 %	49,9 %
Loan to value ²	47,4 %	49,3 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) ³	146.063	146.685
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) ³	13,22	13,27

Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Höchstkurs 3 Monate (Xetra)	10,40 EUR
Tiefstkurs 3 Monate (Xetra)	8,49 EUR
Schlusskurs am 31.03.2010 (Xetra)	9,00 EUR

¹ Funds from Operations = EBIT +/- Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien +/- Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien
+/- Finanzergebnis (exklusive Bewertungsergebnis der Finanzderivate) + Beteiligungsergebnis - gezahlte Steuern

² Loan to value: Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Verkehrswert der Immobilien

³ Net Asset Value (NAV): Eigenkapital zzgl. Latente Steuerverbindlichkeiten abzgl. Latente Steueransprüche

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einem sich langsam erholenden Marktumfeld konnten wir in den ersten drei Monaten ein stabiles operatives Ergebnis erzielen. Erwartungsgemäß kann sich unsere Strategie der Wertsteigerung durch Modernisierung erst in den kommenden Quartalen auf die relevanten Kennzahlen auswirken. Daher ist das 1. Quartal vorübergehend von sinkenden Ergebniskennzahlen geprägt. Wegen des modernisierungsbedingten Leerstands sanken die Mieterträge gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 15 % auf rd. TEUR 3.200. Die vorübergehende Verminderung des EBIT auf TEUR 1.873 (i. Vj. TEUR 2.270) wird durch einen auf TEUR 1.079 gesunkenen Zinsaufwand teilweise kompensiert. Wir konzentrieren uns in diesem Jahr auf die Fertigstellung der planmäßig durchgeführten Revitalisierungsmaßnahmen und deren zügige Vermietung. Erste Vermietungserfolge in der sich derzeit in der aktiven Bauphase befindlichen »Büchsenstraße 26« innerhalb unseres Quartiers in Stuttgart bestätigen unsere Strategie. In der »Kasernenstraße« in Düsseldorf werden wir die Baumaßnahmen im Sommer 2010 abschließen.

Die Vermietungsquote liegt modernisierungsbedingt seit dem Jahresende 2009 unverändert leicht unter 70 %. Wir konnten im laufenden Geschäftsjahr bereits rd. 2.800 m² Bürofläche vermieten und haben damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum den Vermietungsumsatz mehr als verdoppelt. Dieser Erfolg bestätigt unsere Zielsetzung, in 2010 den Vermietungsgrad in den Objekten dauerhaft zu erhöhen.

Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung fiel aufgrund gesunkener Mieterträge und leicht höherer Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von TEUR 3.280 auf TEUR 2.494. Die um alle außerordentlichen Ergebnisse bereinigte Kennzahl FFO fiel wegen der geringeren Mieterträge um 20 % auf TEUR 977. Das Konzernergebnis der ersten drei Monate ist durch das negative Bewertungsergebnis für die Zinssicherungen auf TEUR -521 gesunken.

Der Kursverlauf der POLIS-Aktie erwies sich im Berichtszeitraum als stabil und weist gegenwärtig einen Discount von rd. 30 % zum NAV auf.

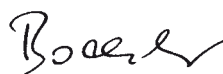
Wir sind zuversichtlich, mit der Fertigstellung der Revitalisierungsprojekte in den nächsten Monaten und deren Vermietung eine Verbesserung der wesentlichen Kennzahlen zu erreichen. Darüber hinaus wird der sich weiter erholende Transaktionsmarkt Chancen für die Akquisition neuer Anlageobjekte bieten, die wir aufgrund unserer soliden Finanzsituation mit einer Eigenkapitalquote von derzeit 49 % auch wahrnehmen können.

Berlin, April 2010

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Zwischenlagebericht

der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2010

Geschäft und Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der Immobilienmärkte

Die Erholung der Konjunktur in Deutschland zeigt sich weiterhin fragil. Aufgrund der ungewöhnlich kalten Witterung geriet die sich erholende Konjunktur im 1. Quartal ins Stocken. Im weiteren Jahresverlauf dürften die Einbußen jedoch aufgeholt werden. Für das Gesamtjahr wird von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,2 % ausgegangen. Die Preise sind seit Jahresende annähernd stabil geblieben. Das Zinsniveau verharrt auf niedrigem Niveau.

Branchenspezifische Entwicklungen in den ersten drei Monaten 2010

- Leichter Anstieg bei der Neuvermietung von Büroflächen in den deutschen Hauptstandorten um 6 % auf 586.000 m²
- Neubaufertigungsvolumen hat abgenommen
- Spitzenmieten und Leerstandquoten nahezu unverändert
- Transaktionsvolumen steigt um 176 %

Die wirtschaftliche Erholung wirkte sich zeitverzögert im 1. Quartal auf die Büromärkte aus. Die Nachfrage nach Büroflächen stieg im Quartalsvergleich erstmals seit sechs Rückgängen in Folge. Die hohe Vorvermietungsquote von 40 % der Neubaufächen hat das zusätzliche Angebot reduziert und damit den Leerstand stabil bei 10 % gehalten. Die Spitzenmieten liegen unverändert auf dem Niveau zum Jahresende 2009. Der Anstieg des Transaktionsvolumens auf EUR 5 Mrd. im 1. Quartal 2010 auf dem Investmentmarkt bestätigt die sich zum Jahresende 2009 abzeichnende Erholung.

Quellen: Institut für Weltwirtschaft, Deutsche Konjunktur im Frühjahr 2010; Jones Lang Lasalle, Büromarktüberblick Q1 2010

Geschäftsentwicklung

Unverändertes Portfolio in den ersten drei Monaten

In den ersten drei Monaten 2010 hat sich unser Immobilienbestand nicht verändert. Wir versuchen an Standorten, die nicht zu unseren Kernstandorten zählen, das Portfolio durch einzelne Veräußerungen zu optimieren. Die erneute Zunahme der Transaktionen auf dem Investmentmarkt deutet auf sich ergebende Chancen zur Erweiterung unseres Portfolios hin, die wir durch unsere gute Kapitalausstattung nutzen können.

Vermietungsgrad aufgrund der Modernisierungen unverändert

Der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. März 2010 beträgt 69 % und ist damit gegenüber dem 31. Dezember 2009 unverändert. Berücksichtigt man die sich derzeit in Revitalisierungen befindlichen und daher nicht innerhalb von rd. drei Monaten zu vermietenden Flächen, so ergibt sich eine »bereinigte« Vermietungsquote von 82 %. Die zu revitalisierenden Flächen befinden sich im Wesentlichen in den Immobilien »Büchsenstraße 26 und 28« innerhalb des Quartiers Büchsenstraße in Stuttgart (rd. 9.000 m²) und in der »Domstraße 10« in Hamburg (insgesamt rd. 4.500 m²). Darüber hinaus sind weitere rd. 10.000 m² erst kürzlich fertig gestellt worden und daher in der Vergangenheit nur eingeschränkt vermietbar gewesen (u. a. »Konrad-Adenauer-Ufer 41-45«; 6.200 m²). Im 1. Quartal konnten wir 2.775 m² mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten

Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 4.990 und einer durchschnittlich gewichteten Laufzeit von 10,2 Jahren neu vermietet. Die effektive Miete dieser Abschlüsse unter Berücksichtigung sämtlicher Incentives (z. B. Vereinbarung mietfreier Zeiten) belief sich auf EUR 11,29 pro m². Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt 2,7 Jahre. Die durchschnittliche Miete, unter Berücksichtigung aller vermieteten Flächen und aller Arten der Nutzung, beträgt derzeit rd. EUR 11,40 pro m².

Modernisierung

Köln, Konrad-Adenauer-Ufer: Verstärkte Vermietungsaktivität

Nach der Fertigstellung des Grundausbau hat eine verstärkte Vermietungsaktivität im 1. Quartal begonnen. Die Vermietungsgespräche und Besichtigungen sind vielversprechend, so dass wir in den nächsten Monaten mit dem Abschluss erster Mietverträge rechnen.

Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: Richtfest mit hoher öffentlicher Aufmerksamkeit

Im 1. Quartal ist mit dem Abschluss der Rohbauarbeiten ein wesentlicher Schritt zur Fertigstellung des Modernisierungsprojektes »Quartier Büchsenstraße« vollzogen worden. Am 13. April 2010 fand das Richtfest mit großer öffentlicher Aufmerksamkeit statt. Bereits im Februar konnte mit dem traditionsreichen Stuttgarter Renitentheater ein Mieter für das Erdgeschoss in der »Büchsenstraße 26« gewonnen werden. Weitere Vermietungsgespräche für die nachhaltig sanierten Flächen sind vielversprechend.

Düsseldorf, Kasernenstraße 1: Aktive Phase der Sanierung

Im 1. Quartal hat die aktive Phase der Sanierung der »Kasernenstraße 1« begonnen, die plangemäß im Sommer 2010 fertig gestellt sein wird. Mit dem neuen Erscheinungsbild und dem erweiterten Einzelhandelsbereich wird das Gebäude ein Anziehungspunkt in der Kasernenstraße. Bis auf eine Ladenfläche sind alle Mietflächen im Gebäude nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vermietet.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die operative Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist weiterhin positiv. Im 1. Quartal 2010 wirken sich die Modernisierungsvorhaben vorübergehend negativ auf alle relevanten Kennzahlen aus. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die Mieterträge um 15 % von TEUR 3.756 auf TEUR 3.211 gefallen. Bei Immobilien, die mindestens seit dem 1. Januar 2009 im Bestand sind, und ohne Berücksichtigung der Revitalisierungsobjekte (»Like for Like«) sind die Mieterträge lediglich um 4,8 % gesunken. Nach Abzug des Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwands sowie des Immobilienbewirtschaftungsaufwands fiel das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um 24 % von TEUR 3.280 auf TEUR 2.494. Die vorübergehende Verminderung des EBIT (TEUR 1.873; i. Vj. TEUR 2.270) wird durch einen auf TEUR 1.079 (i. Vj. TEUR 1.288) gesunkenen Zinsaufwand teilweise kompensiert. Die um alle außerordentlichen Ergebnisse bereinigte Kennzahl »**Funds from Operations (FFO)**« fiel um 20 % auf TEUR 977 gegenüber TEUR 1.227 im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Konzernergebnis belief sich auf TEUR -521 und ist im Vergleich zum Vorjahr (TEUR -135) gefallen. Der Rückgang basiert auf nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten aus Zinssicherungsinstrumenten i. H. v. TEUR 1.448 (i. Vj. TEUR 1.261), die aus dem deutlich niedrigeren Zinsniveau zum Quartalsende resultieren.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fiel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf TEUR 2.224 (i. Vj. TEUR 2.616).

Bezogen auf die bestehenden Mietverträge zum 31. März 2010 beträgt die annualisierte Ist-Miete der POLIS TEUR 13.250. So liegt unsere Mietrendite unter Zugrundelegung des aktuellen Portfoliovolumens trotz des aktuellen Leerstands bei 4,6 %. Im Hinblick auf die Höhe der gewichteten Fremdkapitalkosten von derzeit 3,2 % besteht ein positiver Hebel aus dem laufenden Geschäft. Unter Berücksichtigung dieser Marge und hinsichtlich der Perspektive auf höhere Mieterträge bei Reduzierung des Leerstands sowie weiterhin möglicher Realisierung von Wertsteigerungen aus dem Immobilienbestand verfügen wir über ein hohes Ertragspotenzial.

Finanzlage

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 49 % (Loan to value von 47 %) zum 31. März 2010 solide finanziert. Gegenwärtig bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von rd. EUR 15 Mio. Das Bankguthaben am 31. März 2010 liegt mit TEUR 864 gegenüber TEUR 1.944 am 31. Dezember 2009 unter dem Niveau vom 31. Dezember 2009.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der POLIS erhöhte sich in den ersten drei Monaten auf TEUR 296.511 (zum 31. Dezember 2009: TEUR 293.607). Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf Investitionen in Anlageimmobilien, die insgesamt, inklusive der Immobilie, die unter »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« ausgewiesen wird, mit einem Volumen von rd. EUR 287 Mio. einen Anteil von rd. 97 % an der Bilanzsumme haben.

Die Entwicklung der Immobilien wird detailliert im Konzernanhang in der Übersicht »Entwicklung der Anlageimmobilien« dargestellt.

Unsere Bewertungsansätze sind transparent und nachvollziehbar. Ausführliche Informationen über die Bewertungsmethodik der Feri EuroRating Services AG befinden sich im Konzernanhang des Geschäftsberichts 2009 der POLIS, Seiten 57-58. Aktuelle Angaben zum Portfolio können Sie über unsere Homepage www.polis.de abrufen.

Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die POLIS verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Dies sind im Wesentlichen das Vermietungsrisiko, das Mietausfallrisiko, das Zinsrisiko und das Liquiditätsrisiko. An den Grundsätzen des Risiko- und Chancenmanagementsystems hat sich seit Jahresbeginn nichts geändert. Wir verweisen hierzu auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2009 der POLIS (s. Konzernlagebericht, Seiten 36-40 u. 69-70).

Leistungswirtschaftliche Risiken

In den ersten drei Monaten 2010 hat sich die Risikoeinschätzung für die Vermietungssituation und Wertentwicklung des Portfolios der Gesellschaft nicht verändert. Wir verweisen hierzu auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2009.

Das zentrale Monitoring zur Früherkennung von Ausfallrisiken sieht derzeit keine Anzeichen für von Ausfall bedrohte Forderungen, in den ersten drei Monaten gab es daher keinen Wertberichtigungsbedarf.

Finanzwirtschaftliche Risiken

In 2010 werden Darlehen von rd. EUR 12 Mio. fällig, die verlängert und aufgrund des geringen Loan to values von 39 % um EUR 6,7 Mio. erhöht werden sollen. Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2010 von rd. EUR 15 Mio. wird ein Darlehen von EUR 6 Mio. aufgenommen, die übrigen Mittel stehen durch die vorgenannte Nachfinanzierung sowie den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt Service Coverage Ratios von 110 % und 120 % und Loan-to-value-Ratios von 65 % und 70 % auf Einzelobjektebene und 70 % und 80 % auf Portfolioebene.

In einem Fall ist per 31. März 2010 ein Covenant weiterhin nicht eingehalten, aber bereits durch die zum Jahresende 2009 getroffenen Vereinbarungen mit der Bank geheilt.

Zur Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten und Zinssicherung verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang.

Prognosebericht

Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Märkte für Büroimmobilien

Wir gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Lage in den nächsten Monaten weiter erholen wird. In diesem Zeitraum werden die Inflation und die Zinsen auf niedrigem Niveau bleiben. Die überraschend robuste Arbeitsmarktlage und das Tempo der wirtschaftlichen Erholung werden auf dem Immobilienmarkt erst zeitverzögert wirken. Positiv wird sich jedoch die gemäßigte Neubautätigkeit auswirken, so dass wir von einer zunehmenden Belebung der Vermietungsaktivitäten ausgehen.

Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern

POLIS ist mit seinem Qualitätsportfolio und der guten Kapitalisierung auch für dieses Marktumfeld gewappnet und kann sich bietende Chancen für Akquisitionen zur Erweiterung des Portfolios nutzen. Wir streben weiterhin ein Portfolio von rd. EUR 300 Mio. an. Durch das erfahrene Asset-Management-Team und unserem finanziellen Spielraum können wir unser Portfolio selbständig weiterentwickeln und damit auf die Herausforderungen im Vermietungsbereich reagieren.

Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Unsere im Lagebericht des Jahresabschlusses 2009 (erstellt im Februar 2010) dargestellten Einschätzungen und Ziele gelten im Grundsatz unverändert fort. Die Mieteinnahmen werden in diesem Jahr konstant bleiben und mit den Vermietungen des Jahres 2010 in 2011 deutlich steigen.

Bericht zu Geschäften mit nahe stehenden 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. Im Rahmen eines Mietvertrages mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden in den ersten drei Monaten Leistungen erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf den Konzernanhang des Geschäftsberichts 2009 der POLIS, Seiten 66–67 verwiesen. Mit dem Aufsichtsrat, Vorstand und nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte in den ersten drei Monaten abgeschlossen.

Konzernbilanz

zum 31. März 2010

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	31.03.2010	31.12.2009
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	285.903	282.000
Immaterielle Vermögenswerte	90	95
Sachanlagen	2.282	2.293
Finanzanlagen	243	243
Latente Steueransprüche	714	742
Andere Vermögenswerte	156	156
Summe langfristige Vermögenswerte	289.388	285.529
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.085	5.097
Kurzfristige Steuerforderungen	35	34
Bankguthaben	864	1.944
Andere Vermögenswerte	229	93
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	910	910
Summe kurzfristige Vermögenswerte	7.123	8.078
Bilanzsumme	296.511	293.607

PASSIVA

TEUR	31.03.2010	31.12.2009
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	110.510	110.510
Kapitalrücklage	21.384	26.476
Gewinnrücklagen	14.544	16.105
Konzernfehlbetrag	-521	-6.655
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	145.917	146.436
Minderheitenanteile	0	0
Summe Eigenkapital	145.917	146.436
Verbindlichkeiten		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	121.508	120.299
Latente Steuerverbindlichkeiten	860	991
Summe langfristige Verbindlichkeiten	122.368	121.290
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.466	14.643
Erhaltene Anzahlungen	3.961	3.209
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.962	3.299
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	0	101
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.837	4.629
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	28.226	25.881
Bilanzsumme	296.511	293.607

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2010
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Quartal 01.01.– 31.03.	
	2010	2009
Mieterträge	3.211	3.756
Instandhaltungsaufwand	-351	-173
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-366	-303
	-717	-476
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	2.494	3.280
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	0	0
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-107	-136
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	-107	-136
Sonstige Erträge	104	0
Sonstiger Aufwand	-15	-279
Verwaltungsaufwand	-603	-595
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	1.873	2.270
Finanzerträge	3	57
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-1.448	-1.261
Zinsaufwendungen	-1.079	-1.288
Ergebnis vor Steuern	-651	-222
Latente Steuern	103	35
Ertragsteuern	27	52
Konzernfehlbetrag (entspricht dem Konzerngesamtergebnis)	-521	-135
davon:		
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis	0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis	-521	-135

EUR

Ergebnis je Aktie		
unverwässert	-0,05	-0,01
verwässert	-0,05	-0,01

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2010
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Quartal 01.01.– 31.03.	
	2010	2009
Ergebnis vor Steuern	-651	-135
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	2.524	2.492
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	107	136
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	20	17
Aufwand aus Aktienoptionen	2	0
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-125	-437
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	420	543
Gezahlte Ertragsteuern	-73	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.224	2.616
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-6	-8
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	18.419
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-3.255	-2.285
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.261	16.126
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-968	-11.509
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.000	0
Erhaltene Zinsen	3	34
Gezahlte Zinsen	-1.078	-1.288
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-43	-12.763
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	-1.080	5.979
Bankguthaben am Anfang der Periode	1.944	2.056
Bankguthaben am Ende der Periode	864	8.035

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2010
 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
 POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- ergebnis	Den Anteils- eignern des Mutter- unter- nehmens zuzurechnen- der Anteil am Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.2008	110.510	26.732	14.699	1.144	153.085	0	153.085
Gesamtergebnis	0	0	0	-135	-135	0	-135
Umgliederung	0	0	1.144	-1.144	0	0	0
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-262	262	0	0	0	0
Stand per 31.03.2009	110.510	26.470	16.105	-135	152.950	0	152.950
Stand per 31.12.2009	110.510	26.476	16.105	-6.655	146.436	0	146.436
Gesamtergebnis	0	0	0	-521	-521	0	-521
Umgliederung	0	0	-6.655	6.655	0	0	0
Aufwand Aktienoptionsplan	0	2	0	0	2	0	2
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-5.094	5.094	0	0	0	0
Stand per 31.03.2010	110.510	21.384	14.544	-521	145.917	0	145.917

Anhang

Grundlagen der Berichterstattung

Der Zwischenbericht der POLIS Immobilien AG zum 31. März 2010 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.

Im Konzernzwischenabschluss (»Zwischenabschluss«) zum 31. März 2010, der auf Basis des International Accounting Standards (IAS) 34 »Interim Financial Reporting« erstellt wurde, werden unverändert dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den Konzernabschluss des Gesamtjahres 2009 angewendet. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden wurde im Geschäftsbericht für das Jahr 2009 veröffentlicht (www.polis.de).

Die Gesellschaft ist nach § 48 der Börsenordnung für die Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) verpflichtet, Zwischenberichte zu erstellen.

Die Übereinstimmung des Zwischenberichtes mit den IFRS wird ausdrücklich und uneingeschränkt erklärt und führt zur Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Zwischenabschluss wurde vom Konzernabschlussprüfer weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Mieterträge

Die Mieterträge fielen aufgrund der Revitalisierungen gegenüber dem Vorjahresniveau (TEUR 3.756) in den ersten drei Monaten 2010 mit TEUR 3.211 um 15 % geringer aus.

Sonstige Erträge

Die Sonstigen Erträge (TEUR 104, i. Vj. TEUR 0) beinhalten Ausgleichszahlungen eines Mieters für die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis betrug in den ersten drei Monaten 2010 TEUR -2.524 gegenüber TEUR -2.492 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im Finanzergebnis sind nicht liquiditätswirksame Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 1.448, i. Vj. TEUR 1.261) aufgrund des seit Jahresbeginn weiter gesunkenen Zinsniveaus enthalten.

Das Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009
Konzernjahresfehlbetrag nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	-521	-135
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	-0,05	-0,01

Angaben zur Bilanz

Anlageimmobilien

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in den ersten drei Monaten 2010 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

TEUR		01.01.2010				31.03.2010
Objekt	Ort	beizulegende Zeitwerte	Modernisie- rungs- investitionen	Abgänge	Marktwert- änderung	beizulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.290	12	0	0	10.302
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.060	0	0	0	14.060
Rankestraße 5-6	Berlin	14.780	43	0	0	14.823
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.240	7	0	0	5.247
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.610	0	0	0	1.610
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.020	0	0	0	6.020
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.990	17	0	0	8.007
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.000	37	0	0	5.037
Immermannstraße 11	Düsseldorf	2.910	0	0	0	2.910
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	12.720	1.285	0	0	14.005
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.070	0	0	0	8.070
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.440	66	0	0	8.506
Gutleutstraße 26	Frankfurt a. M.	11.100	0	0	0	11.100
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	5.250	4	0	0	5.254
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.870	0	0	0	11.870
Domstraße 10	Hamburg	12.940	47	0	-47	12.940
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.630	0	0	0	5.630
Landschaftstraße 2	Hannover	3.940	51	0	0	3.991
Landschaftstraße 8	Hannover	3.870	0	0	0	3.870
Königsplatz 57	Kassel	2.700	0	0	0	2.700
Ebertplatz 1	Köln	7.330	9	0	0	7.339
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	13.920	224	0	0	14.144
Hansaring 20	Köln	4.010	0	0	0	4.010
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	17.570	701	0	0	18.271
Neumarkt 49	Köln	7.290	14	0	0	7.304
Weyerstraße 79-83	Köln	15.410	104	0	-60	15.454
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.770	0	0	0	2.770
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.460	0	0	0	4.460
Friedrichsring 46	Mannheim	2.550	7	0	0	2.557
Lessingstraße 14	München	9.330	2	0	0	9.332
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.930	81	0	0	4.011
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.710	1.299	0	0	31.009
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.290	0	0	0	9.290
		282.000	4.010	0	-107	285.903

Bei einigen Anlageimmobilien gehen wir trotz kleinerer Investitionen von unveränderten Werten gegenüber den von Feri EuroRating Services AG zum 31. Dezember 2009 erstellten Wertgutachten aus. Aus diesem Grunde gehen Modernisierungsinvestitionen in Höhe von TEUR 107 als Bewertungsverluste in das Ergebnis der ersten drei Monate 2010 ein. Die externe Neubewertung des Portfolios wird regelmäßig zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

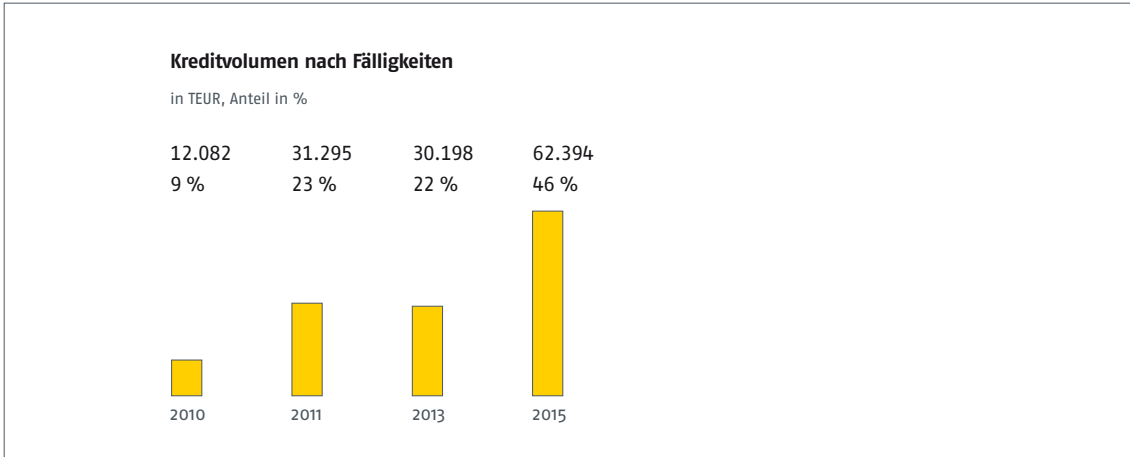
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund einer Kreditaufnahme gegenüber dem 31. Dezember 2009 leicht gestiegen. In den ersten drei Monaten 2010 wurden zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen zwei Swappeschäfte über insgesamt TEUR 15.000 abgeschlossen. In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert enthalten. Dabei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten Zins-Caps, Zins-Floors und Zins-Swaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen.

Zinssicherungs- instrument	Volumen TEUR	Laufzeit	Zinssatz in %	Marktwert 31.12.2009 TEUR	Marktwert 31.03.2010 TEUR	Differenz TEUR
Swap	10.000	31.12.2010	3,82 %	-277	-233	45
Swap	5.000	30.12.2011	4,00 %	-236	-252	-16
Swap	2.675	31.12.2011	3,12 %	-80	-94	-14
Swap	10.000	31.12.2012	4,33 %	-679	-776	-96
Swap	5.000	31.12.2012	3,93 %	-280	-332	-53
Swap	5.000	31.12.2012	4,15 %	-313	-363	-50
Swap	10.000	30.06.2015	4,80 %	-1.095	-1.293	-198
Swap	8.100	31.12.2015	3,04 %	-106	-301	-195
Swap	10.000	31.03.2015	2,41 %	0	-110	-110
Forward Swap	10.000	30.12.2016	3,58 %	-195	-507	-313
Forward Swap	10.000	31.12.2015	3,48 %	-203	-495	-291
Forward Swap	5.000	30.09.2016	3,47 %	0	-103	-103
Cap	5.000	28.06.2013	6,00 %	11	4	-8
Floor	-5.000	29.06.2013	3,37 %	-246	-292	-46
				-3.699	-5.147	-1.448

Die Zins-Swaps erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bzgl. Hedge Accounting; Zeitwertänderungen werden daher im Ergebnis erfasst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. März 2010, betrug 3,2 %. Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten betrug zum 31. März 2010

34 %. Es bestanden nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 15.207. Aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum 31. März 2010 ergaben sich Finanzaufwendungen für die ersten drei Monate 2009 in Höhe von TEUR 1.448.



Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf, einschließlich des Geschäftsergebnisses und der 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Dr. Matthias von Bodecker

Finanzkalender

Hauptversammlung 2010, Berlin	25. Juni 2010
Halbjahresbericht 2010, Berlin	5. August 2010
Initiative Immobilien Aktie, Frankfurt am Main	19. Oktober 2010
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2010, Berlin	4. November 2010

POLIS Immobilien AG

Rankestraße 5-6
10789 Berlin

Telefon +49 (30) 225 00 250

Telefax +49 (30) 225 00 299

www.polis.de

info@polis.de