

# Zwischenbericht 1. Halbjahr

2009



# Zwischenbericht 1. Halbjahr

2009

*Titelseite: Büchsenstraße 26 im »Quartier Büchsenstraße«, Stuttgart*

Inhalt	> <b>01</b> __ Finanzkennzahlen	> <b>12</b> __ Anhang
	> <b>02</b> __ Vorwort des Vorstands	> <b>16</b> __ Bilanzzeit
	> <b>03</b> __ Zwischenlagebericht	> <b>17</b> __ Finanzkalender/Kontakt
	> <b>07</b> __ Zwischenabschluss	

Aktuelle Grafiken und die Portfolioübersicht erhältlich unter [www.polis.de](http://www.polis.de)

# Finanzkennzahlen

Umsatz- und Ertragslage TEUR	1. Halbjahr		2. Quartal	
	01.01.- 30.06.09	01.01.- 30.06.08	01.04.- 30.06.09	01.04.- 30.06.08
Mieterträge	7.401	7.139	3.645	3.651
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	6.317	5.992	3.038	3.101
EBIT	4.342	6.778	2.072	3.553
EBT	1.177	4.486	1.400	2.715
Konzernüberschuss	1.042	3.974	1.179	2.396
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.434	4.301		
Funds from Operations (FFO) <sup>1</sup>	2.255	1.677		

Vermögens- und Kapitalstruktur TEUR	30.06.2009	31.12.2008
Langfristiges Vermögen	283.782	278.589
Kurzfristiges Vermögen	16.700	32.808
Eigenkapital	154.130	153.085
Bilanzsumme	300.482	311.397
Eigenkapitalquote in %	51,29 %	49,16 %
Loan to value in % <sup>2</sup>	47,56 %	52,39 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) <sup>3</sup>	154.667	153.459
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) <sup>3</sup>	14,00	13,89

## Aktie

ISIN	DE0006913304
WKN	691330
Höchstkurs im 1. Halbjahr (Xetra)	9,50 EUR
Tiefstkurs im 1. Halbjahr (Xetra)	8,09 EUR
Schlusskurs am 30.06.2009 (Xetra)	8,68 EUR

<sup>1</sup> Funds from Operations (FFO) = EBIT abzgl. Ergebnis aus Neubewertung abzgl. Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien abzgl. Finanzergebnis (ohne Bewertungsänderungen) abzgl. gezahlte Steuern

<sup>2</sup> Loan to value: Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Immobilienwerten (Anlageimmobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte)

<sup>3</sup> Net Asset Value: Eigenkapital zzgl. Latente Steuerverbindlichkeiten abzgl. Latente Steueransprüche

# Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor dem Hintergrund des Einbruchs an den internationalen Immobilienmärkten verlief unser operatives Geschäft in der ersten Jahreshälfte zufriedenstellend. Wir konnten die Mieterträge im 1. Halbjahr 2009 um 4 % auf rd. TEUR 7.401 gegenüber dem Vorjahreszeitraum steigern. Insgesamt haben wir im 1. Halbjahr etwa 3.100 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet (Vorjahreszeitraum 5.530 m<sup>2</sup>). Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung stieg um rd. 5 % von TEUR 5.992 auf TEUR 6.317. Unser Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg um 26 % auf TEUR 5.434 (Vorjahreszeitraum TEUR 4.301) und die um alle außerordentlichen Ergebnisse bereinigte Kennzahl »Funds from Operations (FFO)« nahm um 34 % auf TEUR 2.255 zu (Vorjahreszeitraum TEUR 1.677). Das Konzernergebnis des 1. Halbjahres ist mit TEUR 1.180 gegenüber TEUR 3.974 im Vergleichszeitraum des Vorjahres zwar geringer ausgefallen, bereinigt um Einmaleffekte aus Verkauf und Bewertungen ist das Konzernergebnis jedoch deutlich gestiegen. Der NAV pro Aktie konnte von EUR 13,89 auf EUR 14,00 gesteigert werden. Der Kursverlauf der POLIS-Aktie hat sich im Berichtszeitraum als stabil erwiesen, weist aber gegenwärtig einen Discount von rd. 38 % zum NAV auf.

Die Revitalisierungsmaßnahmen waren im 1. Halbjahr der Schwerpunkt unserer Arbeit. Wir haben insbesondere die Projekte »Konrad-Adenauer-Ufer« in Köln, »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart und »Kasernenstraße« in Düsseldorf weiter entwickelt. Aufgrund der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen werden wir bei den Mieterträgen das Vorjahresniveau leicht verfehlen. Im nächsten Geschäftsjahr dürften jedoch mit Fortschreiten der Vermietung steigende Mieteinnahmen zu realisieren sein.

Die Aktionäre der POLIS haben den eingeschlagenen Kurs in der Hauptversammlung am 19. Juni 2009 bestätigt und allen Beschlussvorlagen fast einstimmig zugestimmt. Dazu gehört auch eine Satzungsänderung, welche die Übernahme von Asset-Management-Aufgaben ermöglicht, sodass unser Know-how auch Dritten zur Verfügung gestellt werden kann. Unsere besondere Wettbewerbschance könnte darin bestehen, dass wir eine Kapitalbeteiligung an den von uns zu betreuenden Immobilien anbieten können.

Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten wird weiterhin auf der Vermietung der Leerstandsflächen und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen liegen. Aufgrund unserer hohen Eigenkapitalquote von rd. 50 %, einer soliden Finanzierung und eines stabilen Cashflows haben wir genügend Spielräume für weitere Investitionen und wollen diese auch nutzen, wenn sich interessante Chancen bieten.

Berlin, Juli 2009

POLIS Immobilien AG  
Der Vorstand



**Dr. Alan Cadmus**

**Dr. Matthias von Bodecker**

# Zwischenlagebericht

der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2009

## Geschäft und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der Immobilienmärkte

Die Prognosen für die Wirtschaftsleistung sind im Verlauf des 1. Halbjahres weiter nach unten korrigiert worden. Nunmehr wird überwiegend von einem Rückgang des Bruttoinlandprodukts von 6 % ausgegangen. Allerdings konstatiert das Institut für Weltwirtschaft eine Stabilisierung der Konjunktur in der Jahresmitte 2009.

### Branchenspezifische Entwicklungen im 1. Halbjahr

- Rückgang bei Neuvermietungen von Büroflächen in den deutschen Hochburgen um 32 % auf 1,05 Mio. m<sup>2</sup>
- Neubaufertigstellungsvolumen stieg um 74 %
- Leerstände stiegen um 6 %
- Spitzenmieten bleiben vorerst stabil

Die konjunkturelle Entwicklung spiegelt sich im deutlichen Rückgang bei Neuvermietungen von Büroflächen in den deutschen Hochburgen wider. Obwohl die Neubaufertigstellungen stark zugenommen haben, ist durch hohe Vorvermietung oder Eigentümer die Leerstandsrate nur moderat um 6 % angestiegen. Etwas uneinheitlich sind daher die Spitzenmieten in einigen Standorten leicht gesunken, in anderen aber (noch) stabil geblieben.

Mietincentives nehmen insgesamt zu und der Büroimmobilienmarkt entwickelt sich auf absehbare Zeit zu einem Mietermarkt.

Auf dem Investmentmarkt ist das Transaktionsvolumen eingebrochen. Die Preise in den guten Lagen reagieren bisher allenfalls leicht.

## Geschäftsentwicklung

### Unverändertes Portfolio im 1. Halbjahr 2009

Im 1. Halbjahr 2009 hat sich unser Immobilienbestand nicht verändert. Wir rechnen kurzfristig nicht mit neuen Akquisitionen, gehen jedoch davon aus, dass sich im laufenden Geschäftsjahr Akquisitionschancen ergeben könnten. Gleichzeitig versuchen wir, an Standorten, die nicht zu unseren Kernstandorten zählen, das Portfolio durch einzelne Veräußerungen zu optimieren. Durch die gute Kapitalausstattung sind wir in der Lage, unser Portfolio zu erweitern, jedoch sind nach unseren Feststellungen die Verkäufer noch nicht bereit, Preise zu akzeptieren, die den derzeitigen Marktverhältnissen entsprechen.

### Vermietungsgrad leicht gefallen

Im 1. Halbjahr konnten wir 3.069 m<sup>2</sup> mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 1.680 und einer durchschnittlich gewichteten Laufzeit von 4,7 Jahren neu vermieten. Die effektive Miete dieser Abschlüsse unter Berücksichtigung sämtlicher Incentives (z. B. Vereinbarung mietfreier Zeiten) belief sich auf EUR 10,76 pro m<sup>2</sup>. Der Vermietungsstand im Portfolio zum 30. Juni 2009 beträgt 77 % und ist damit gegenüber dem 31. Dezember 2008 leicht gefallen. Die Leerstände sind im Wesentlichen in den Modernisierungsobjekten »Konrad-Adenauer-Ufer« in Köln mit insgesamt rd. 6.200 m<sup>2</sup> und »Domstraße« in Hamburg mit insgesamt rd. 4.500 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 2,5 Jahre. Die durchschnittliche Miete, unter Berücksichtigung aller vermieteten Flächen und aller Arten der Nutzung, beträgt derzeit rd. EUR 12,25 pro m<sup>2</sup>.

### **Köln, Projekt »Konrad-Adenauer-Ufer«: Vor Zertifizierung DGNB in Silber**

Das Gebäude hat das Vorzertifikat des DGNB für die nachhaltige Revitalisierung eines Bürogebäudes in Silber erhalten. Dies ist das erste Mal, dass eine derartige Zertifizierung stattgefunden hat. Damit ist der Grundstein für die Zertifizierung nach Fertigstellung, voraussichtlich im 4. Quartal, gelegt. Es steht damit ein nachhaltig saniertes, effizientes und qualitativ hochwertiges Gebäude direkt am Rhein zur Verfügung, sodass wir trotz der aktuellen Marktsituation von einer guten Vermietbarkeit ausgehen.

### **Stuttgart, Projekt »Quartier Büchsenstraße«: Revitalisierungsbeginn**

In der »Büchsenstraße 26/26b« hat nach dem planmäßigen Auszug des Mieters die komplette Revitalisierung des Gebäudes begonnen. Geplant ist, den Erdgeschossbereich durch eine Gastronomienutzung deutlich aufzuwerten, ein Geschoss aufzustocken und mit einer neuen Fassade ein hochwertiges Bürogebäude zu etablieren. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2010 geplant. Auch das Nachbargebäude »Büchsenstraße 28« wird im Standard wesentlich aufgewertet und soll Anfang 2010 vermietbar sein. Die weiteren Gebäude in dem Quartier werden ebenfalls, jedoch nicht in demselben Umfang, modernisiert, sodass im gesamten Quartier unterschiedliche Mietflächen und -qualitäten angeboten werden können.

### **Hamburg, Projekt »Domstraße«: Baugenehmigung beantragt**

Für das Gebäude »Domstraße 10« in Hamburg wurde im 2. Quartal eine Baugenehmigung beantragt.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### **Ertragslage**

Die Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist positiv. Gegenüber dem Vorjahresquartal sind die Mieterträge um 4 % von TEUR 7.139 auf TEUR 7.401 gestiegen. Nach Abzug des Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwands sowie des Immobilienbewirtschaftungsaufwands stieg das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um 5 % von TEUR 5.992 auf TEUR 6.317. Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) ist um 36 % gefallen und belief sich auf TEUR 4.342 (Vorjahresperiode TEUR 6.778). Ausschlaggebend für den Rückgang war die Veränderung des Ergebnisses aus der Neubewertung von Immobilien in Höhe von TEUR 1.247 gegenüber der Vorjahresperiode. Bei einigen Anlageimmobilien gehen wir trotz kleinerer Investitionen von unveränderten Werten gegenüber denen in dem von Feri EuroRating Services AG zum 31. Dezember 2008 erstellten Wertgutachten aus. Aus diesem Grunde gehen die Modernisierungsinvestitionen in Höhe von TEUR 289 als Bewertungsverluste in das Ergebnis des 1. Halbjahres 2009 ein. Im Vorjahr wurden demgegenüber Gewinne aus Neubewertung (TEUR 958) und ein Gewinn aus dem Verkauf der »Torstraße 15«, Stuttgart, ausgewiesen.

Der **Konzernüberschuss** belief sich auf TEUR 1.042 und ist im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 3.974) deutlich gefallen. Der Rückgang basiert zusätzlich zu den oben genannten Ursachen auf nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten aus Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von TEUR 761 (im Vorjahreszeitraum Bewertungsgewinne TEUR 783), die aus dem deutlich niedrigeren Zinsniveau zum Quartalsende resultieren.

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** stieg zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um rd. 26 % auf TEUR 5.434 (Vorjahresperiode TEUR 4.301). Die Kennzahl »Funds from Operations« (die das Ergebnis aus dem laufenden Geschäft nach Bereinigung von Veräußerungen und Bewertungsveränderungen wiedergibt) ist um 34 % gestiegen.

Bezogen auf die bestehenden Mietverträge zum 30. Juni 2009 beträgt die annualisierte Ist-Miete der POLIS TEUR 15.120. So liegt unsere Mietrendite trotz des aktuellen Leerstands bei 5,4 % unter Zugrundelegung des aktuellen Portfoliovolumens.

Im Hinblick auf die Höhe der gewichteten Fremdkapitalkosten von derzeit 3,7 % 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 51,2 % (Loan to Value von 47,6 %) zum 30. Juni 2009 solide finanziert.

Die Bankguthaben haben sich durch den Verkauf der »Steinstraße 20« am Ende der Periode auf TEUR 7.025 im Vergleich zu TEUR 2.056 zum 31. Dezember 2008 erhöht. Die Mittel werden für die Investitionen in die Modernisierungsobjekte verwendet. Gegenwärtig bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von rd. EUR 26 Mio.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der POLIS hat sich im 1. Halbjahr auf TEUR 300.482 (zum 31. Dezember 2008: TEUR 311.397) vermindert. Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf dem Eingang des Verkaufserlöses aus der Immobilie »Steinstraße 20«, Düsseldorf. Die Bilanzstruktur ist insgesamt geprägt von den Anlageimmobilien, die, inklusive der Immobilien, die unter »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« ausgewiesen werden, mit einem Volumen von rd. EUR 283 Mio. einen Anteil von rd. 94 % 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 2008 der POLIS, Seiten 65–66. Aktuelle Angaben zum Portfolio können Sie über unsere Homepage [www.polis.de](http://www.polis.de) abrufen.

## Nachtragsbericht

Im Juli wurde ein Forward-Swap-Zinsgeschäft zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 10.000, beginnend am 1. September 2010 und einer Laufzeit bis zum 31.12.2015, abgeschlossen. Der Swapsatz beträgt 3,48 %.

## Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die POLIS verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Diese 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 weisen hierzu auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2008 der POLIS (siehe Konzernlagebericht, Seiten 44–47 u. 78–80).

### Leistungswirtschaftliche Risiken

Im 1. Halbjahr 2009 sind die Risiken für die Vermietungssituation und Wertentwicklung des Portfolios der Gesellschaft aufgrund der Rezession in Deutschland gestiegen.

Das zentrale Monitoring zur Früherkennung von Ausfallrisiken sieht derzeit verstärkt Anzeichen für vom Ausfall bedrohte Forderungen, die sich im erhöhten Wertberichtigungsbedarf im 1. Halbjahr von insgesamt TEUR 263 zeigen.

Aufgrund des planmäßigen Auszugs nach dem Ende des Mietvertrags der Hypo Real Estate Bank AG in der »Büchsenstraße« in Stuttgart am 30. Juni 2009 und der nun begonnenen Revitalisierung wird die Vermietungsquote im 3. Quartal 2009 deutlich sinken. Es sind erhebliche Anstrengungen notwendig, damit trotz der konjunkturellen Risiken durch Vermietungserfolge dieses Absinken ausgeglichen und zum Jahresende eine Quote von annähernd 80 % erreicht werden kann.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Im 2. Halbjahr stehen rd. EUR 7,4 Mio. zur Nachfinanzierung an, dies entspricht einem Anteil von 6 % des gesamten Kreditvolumens zum 30. Juni 2009. In 2010 stehen 8 % des jetzigen Kreditvolumens zur Nachfinanzierung an. Beide Finanzierungen und die geplanten Modernisierungsinvestitionen sind bereits durch die vorhandenen liquiden Mittel und die verfügbaren Kreditlinien sichergestellt.

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 im weiteren Verlauf des Jahres stabilisieren wird und im Jahr 2010 eine Erholung einsetzt. Bis dahin wird praktisch keine Inflation zu sehen sein; die Zinsen verharren auf niedrigem Niveau, die Arbeitsmarktlage wird sich weiter verschlechtern. Dies wird sich im Wesentlichen auf den Vermietungsmarkt auswirken und bei steigendem Angebot Druck auf Mieten und Preise für Büroimmobilien erzeugen.

### 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 für die Erweiterung des Portfolios nutzen. Wir streben weiterhin ein Portfolio von rd. EUR 300 Mio. an. Durch das erfahrene Asset-Management-Team und ohne finanzielle Engpässe können wir unser Portfolio selbstständig weiterentwickeln und damit auf die Herausforderungen im Vermietungsbereich reagieren.

### Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Prognosen zu den Wertentwicklungen sind vor dem derzeitigen Hintergrund kaum möglich. Unsere im Lagebericht des Jahresabschlusses 2008 (erstellt im Februar 2009) dargestellten Einschätzungen und Ziele gelten unverändert fort. Die Mieteinnahmen werden kurzfristig rückläufig sein, jedoch nach erfolgreichem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in den oben erwähnten Gebäuden 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 Mietvertrags mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden im 1. Halbjahr Leistungen erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf den Konzernanhang des Geschäftsberichts 2008 der POLIS, Seite 75 f. verwiesen. Mit dem Aufsichtsrat, Vorstand und nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden im 1. Halbjahr 2009 keine Geschäfte abgeschlossen.

# Konzernbilanz

zum 30. Juni 2009

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	30.06.2009	31.12.2008
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Anlageimmobilien	280.416	275.060
Immaterielle Vermögenswerte	54	54
Sachanlagen	2.300	2.316
Finanzanlagen	243	243
Latente Steueransprüche	647	711
Andere Vermögenswerte	122	205
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>283.782</b>	<b>278.589</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.553	27.757
Kurzfristige Steuerforderungen	18	202
Bankguthaben	7.025	2.056
Andere Vermögenswerte	494	183
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.610	2.610
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>16.700</b>	<b>32.808</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>300.482</b>	<b>311.397</b>

## PASSIVA

TEUR	30.06.2009	31.12.2008
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	110.510	110.510
Kapitalrücklage	26.473	26.732
Gewinnrücklagen	16.105	14.699
Konzernüberschuss	1.042	1.144
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	154.130	153.085
Minderheitenanteile	0	0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>154.130</b>	<b>153.085</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.809	135.275
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.184	1.085
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>121.993</b>	<b>136.360</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.788	10.206
Erhaltene Anzahlungen	4.663	3.423
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.037	2.111
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	146	155
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.725	6.057
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>24.359</b>	<b>21.952</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>300.482</b>	<b>311.397</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2009  
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Halbjahr		2. Quartal	
	01.01.– 30.06.2009	01.01.– 30.06.2008	01.04.– 30.06.2009	01.04.– 30.06.2008
Mieterträge	7.401	7.139	3.645	3.651
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	-443	-515	-269	-326
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-641	-632	-338	-224
	-1.084	-1.147	-607	-550
<b>Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>6.317</b>	<b>5.992</b>	<b>3.038</b>	<b>3.101</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	0	2.088	0	2.088
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-289	-1.130	-153	-892
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	-289	958	-153	1.196
Erlöse aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	16.314	0	16.314
Buchwert der verkauften Anlageimmobilien	0	-15.350	0	-16.310
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	964	0	4
Sonstige Erträge	273	214	273	26
Sonstiger Aufwand	-629	-57	-350	-21
Verwaltungsaufwand	-1.330	-1.293	-736	-753
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern</b>	<b>4.342</b>	<b>6.778</b>	<b>2.072</b>	<b>3.553</b>
Finanzerträge	128	979	571	947
Finanzaufwendungen	-3.293	-3.271	-1.243	-1.785
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.177</b>	<b>4.486</b>	<b>1.400</b>	<b>2.715</b>
Latente Steuern	-163	-408	-197	-215
Ertragsteuern	28	-104	-24	-104
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>1.042</b>	<b>3.974</b>	<b>1.179</b>	<b>2.396</b>
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.042</b>	<b>3.974</b>	<b>1.179</b>	<b>2.396</b>
davon den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis	0	0	0	0
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis	1.042	3.974	1.179	2.396
Ergebnis je Aktie, unverwässert	0,09	0,36		
Ergebnis je Aktie, verwässert	0,09	0,36		

# Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2009  
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Halbjahr	
	01.01.–30.06.09	01.01.–30.06.08
Konzernüberschuss	1.042	3.974
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	3.165	2.292
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	289	-958
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	-964
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	40	26
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.380	-956
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-485	887
Aufwand aus Aktienoptionen	3	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.434</b>	<b>4.301</b>
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-24	-5
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	17.929	16.230
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-5.082	-54.110
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>12.823</b>	<b>-37.885</b>
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-12.084	-12.173
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.200	47.528
Erhaltene Zinsen	-372	116
Gezahlte Zinsen	-2.032	-3.206
Erhaltene Dividenden	0	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-13.288</b>	<b>32.265</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>4.969</b>	<b>-1.319</b>
<b>Bankguthaben am Anfang der Periode</b>	<b>2.056</b>	<b>1.821</b>
<b>Bankguthaben am Ende der Periode</b>	<b>7.025</b>	<b>502</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2009  
 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
 POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- überschuss	Den Anteils- eignern des Mutterunter- nehmens zuzurechnen- der Anteil am Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand per 31.12.2007</b>	<b>110.510</b>	<b>26.730</b>	<b>5.656</b>	<b>9.043</b>	<b>151.939</b>	<b>0</b>	<b>151.939</b>
Gesamtergebnis	0	0	0	3.974	3.974	0	3.974
Entnahme/Zuführung	0	0	9.043	-9.043	0	0	0
<b>Stand per 30.06.2008</b>	<b>110.510</b>	<b>26.730</b>	<b>14.699</b>	<b>3.974</b>	<b>155.913</b>	<b>0</b>	<b>155.913</b>
<b>Stand per 31.12.2008</b>	<b>110.510</b>	<b>26.732</b>	<b>14.699</b>	<b>1.144</b>	<b>153.085</b>	<b>0</b>	<b>153.085</b>
Gesamtergebnis	0	0	0	1.042	1.042	0	1.042
Aufwand Aktienoptionsplan	0	3	0	0	3	0	3
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-262	262	0			
Entnahme/Zuführung	0	0	1.144	-1.144	0	0	0
<b>Stand per 30.06.2009</b>	<b>110.510</b>	<b>26.473</b>	<b>16.105</b>	<b>1.042</b>	<b>154.130</b>	<b>0</b>	<b>154.130</b>

# Konzernanhang der POLIS Immobilien AG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2009

## Grundlagen der Berichterstattung

Der Zwischenbericht der POLIS Immobilien AG zum 30. Juni 2009 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 30. Juni 2009, der auf Basis des International Accounting Standard (IAS) 34 »Interim Financial Reporting« erstellt wurde, werden unverändert dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den Konzernabschluss des Gesamtjahres 2008 angewendet. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden wurde im Geschäftsbericht für das Jahr 2008 veröffentlicht ([www.polis.de](http://www.polis.de)).

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

Die Übereinstimmung des Zwischenberichts 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 stiegen im 1. Halbjahr auf TEUR 7.401 und liegen damit um 4 % über dem Vorjahresniveau (TEUR 7.139). Bei Immobilien, die seit dem 1. Januar 2008 im Bestand sind,

blieben die Mieterträge im 1. Halbjahr 2009 mit TEUR 6.323 gegenüber TEUR 6.345 im Vergleichszeitraum des Vorjahres nahezu konstant (Like for Like).

### Sonstiger Aufwand

Der Sonstige Aufwand (TEUR 629, i. Vj. TEUR 57) beinhaltet im Wesentlichen Kosten aus im Kaufvertrag übernommenen Umbauverpflichtungen für das im Vorjahr veräußerte Objekt

»Torstraße 15« in Stuttgart sowie Wertberichtigungen auf Forderungen.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis betrug in den ersten sechs Monaten 2009 TEUR -3.165 gegenüber TEUR -2.292 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Anstieg ist auf Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 761) aufgrund des seit

Jahresbeginn weiter gesunkenen Zinsniveaus und gegenüber im Vorjahreszeitraum enthaltenen Bewertungsgewinnen aus derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 783) zurückzuführen.

## Das Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	01.01.– 30.06.09	01.01.– 30.06.08
Konzernjahresüberschuss nach Abzug von Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	1.042	3.974
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	<b>0,09</b>	<b>0,36</b>

## Angaben zur Bilanz

### Anlageimmobilien

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in den ersten sechs Monaten 2009 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Entwicklung der Anlageimmobilien		01.01.2009			30.06.2009		
TEUR							
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Modernisie- rungs- investitionen	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte	
Luisenstraße 46	Berlin	10.770	0	0	0	10.770	
Potsdamer Straße 58	Berlin	15.150	0	0	0	15.150	
Rankestraße 5-6	Berlin	14.900	0	78	0	14.978	
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.170	0	0	0	5.170	
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.050	0	84	-84	6.050	
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.790	0	304	0	8.094	
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.330	0	9	0	5.339	
Immermannstraße 11	Düsseldorf	3.060	0	0	0	3.060	
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	11.740	0	225	0	11.965	
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.460	0	55	0	8.515	
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.330	0	0	0	8.330	
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	11.110	0	27	-27	11.110	
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	5.070	0	74	-74	5.070	
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	12.060	0	15	-15	12.060	
Domstraße 10	Hamburg	13.080	0	169	0	13.249	

(fortgesetzt...)

(...fortgesetzt)

		01.01.2009				30.06.2009
TEUR						
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Modernisie- rungs- investitionen	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.770	0	0	0	5.770
Landschaftstraße 2	Hannover	4.070	0	10	-10	4.070
Landschaftstraße 8	Hannover	3.940	0	0	0	3.940
Königsplatz 57	Kassel	2.850	0	0	0	2.850
Ebertplatz 1	Köln	7.290	0	0	0	7.290
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	14.210	0	147	-79	14.278
Hansaring 20	Köln	4.030	0	107	0	4.137
Konrad-Adenauer-Ufer 51-54	Köln	9.300	0	3.449	0	12.749
Neumarkt 49	Köln	7.370	0	0	0	7.370
Weyerstraße 79-83	Köln	15.120	0	150	0	15.270
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.650	0	106	0	2.756
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.400	0	0	0	4.400
Friedrichsring 46/ Collinistraße 2	Mannheim	2.960	0	73	0	3.033
Lessingstraße 14	München	9.760	0	249	0	10.009
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.790	0	0	0	3.790
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.730	0	314	0	30.044
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.750	0	0	0	9.750
		<b>275.060</b>	<b>0</b>	<b>5.645</b>	<b>-289</b>	<b>280.416</b>

Bei einigen Anlageimmobilien gehen wir trotz kleinerer Investitionen von unveränderten Werten gegenüber denen in dem von Feri EuroRating Services AG zum 31. Dezember 2008 erstellten Wertgutachten aus. Aus diesem Grunde gehen Modernisierungs-

investitionen in Höhe von TEUR 289 als Bewertungsverluste in das Ergebnis des 1. Halbjahres 2009 ein. Die externe Neubewertung des Portfolios wird regelmäßig zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

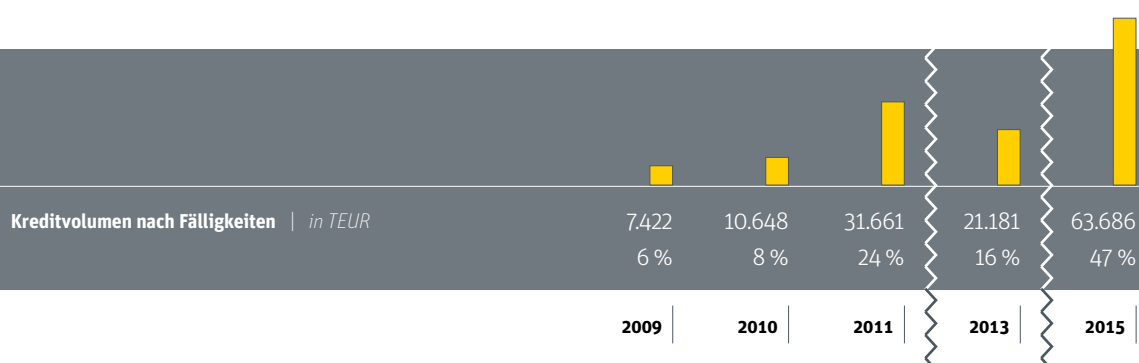
Der Verringerung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2008 resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung eines Darlehens. Es wurde in den ersten sechs Monaten 2009 ein Swapgeschäft in Höhe von TEUR 8.100 abgeschlossen. In den **Sonstigen Verbindlichkeiten**

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.

Zinssicherungsinstrument	Volumen in TEUR	Laufzeit	Zinssatz	31.12.2008	30.06.2009	Differenz
				Markt- bewertung	Markt- bewertung	
Swap	10.000	31.12.10	3,82 %	-262	-366	-104
Swap	5.000	30.12.11	4,00 %	-181	-262	-81
Swap	2.675	31.12.11	3,12 %	-18	-81	-63
Swap	10.000	31.12.12	4,33 %	-554	-700	-147
Swap	5.000	31.12.12	3,93 %	-189	-281	-91
Swap	5.000	31.12.12	4,15 %	-232	-319	-87
Swap	10.000	30.06.15	4,80 %	-923	-1.046	-123
Swap	8.100	31.12.15	3,04 %	0	-4	-4
Forward Swap	10.000	30.12.16	3,58 %	0	10	10
Cap	5.000	28.06.13	6,00 %	8	12	4
Floor	-5.000	29.06.13	3,37 %	-162	-237	-75
				<b>-2.514</b>	<b>-3.275</b>	<b>-761</b>

Die Zins-Swaps erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bzgl. Hedge Accounting und werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Zeitwertänderungen werden daher im Ergebnis erfasst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 30. Juni 2009, betrug 3,7%. Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bank-

verbindlichkeiten betrug zum 30. Juni 2009 37%. Es bestanden nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 25.928. Aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum 30. Juni 2009 ergaben sich Finanzaufwendungen für die ersten sechs Monate 2009 in Höhe von TEUR 761.



## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Nach dem Bilanzstichtag wurde ein Forward-Swap-Zinsgeschäft zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 10.000, beginnend am 1. September 2010 und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015, abgeschlossen. Der Swapsatz beträgt 3,48 %.

## Bilanzeid

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

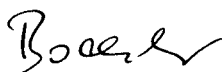
Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf, einschließlich des Geschäfts-

ergebnisses 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

22.-24.09.2009	UniCredit German Corporate Conference	München
20.-21.10.2009	Initiative Immobilien Aktie	Frankfurt am Main
05.11.2009	Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2009	
09.-11.11.2009	Deutsches Eigenkapitalforum Herbst 2009	Frankfurt am Main

## Visualisierung Titelseite:

*Ohlf Schoch Architekten, Stuttgart*

## **POLIS Immobilien AG**

Rankestraße 5-6  
10789 Berlin

Telefon +49 (30) 225 00 250

Telefax +49 (30) 225 00 299

[www.polis.de](http://www.polis.de)

[info@polis.de](mailto:info@polis.de)