

Zwischenbericht 3. Quartal

2009



Zwischenbericht 3. Quartal

2009

Titelseite: »Bugenhagenstraße 5« in Hamburg (Visualisierung)

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

Aktuelle Grafiken und die Portfolioübersicht finden Sie unter www.polis.de

Finanzkennzahlen

Umsatz- und Ertragslage TEUR	9 Monate		3. Quartal	
	01.01.– 30.09.09	01.01.– 30.09.08	01.07.– 30.09.09	01.07.– 30.09.08
Mieterträge	10.787	11.135	3.386	3.996
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	9.083	8.924	2.765	2.956
EBIT	6.430	8.845	2.087	2.090
EBT	1.419	3.806	241	-680
Konzernergebnis	1.246	3.506	203	-468
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.304	6.937		
Funds from Operations (FFO) ¹	3.312	1.754		

Vermögens- und Kapitalstruktur TEUR	30.09.2009	31.12.2008
Langfristiges Vermögen	287.449	278.589
Kurzfristiges Vermögen	12.851	32.808
Eigenkapital	154.334	153.085
Bilanzsumme	300.300	311.397
Eigenkapitalquote in %	51,4 %	49,2 %
Loan to value in % ²	46,7 %	52,4 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) ³	154.753	153.459
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) ³	14,00	13,89

Aktie

ISIN	DE0006913304
WKN	691330
Höchstkurs 9 Monate (Xetra)	9,50 EUR
Tiefstkurs 9 Monate (Xetra)	8,09 EUR
Schlusskurs am 30.09.2009 (Xetra)	8,95 EUR

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

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

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

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einem schwierigen Marktumfeld konnten wir in den ersten neun Monaten erneut ein stabiles operatives Ergebnis erzielen. Der erfolgreiche Verkauf von zwei Anlageobjekten im Vorjahr und der Beginn weiterer Modernisierungsmaßnahmen führten zwar erwartungsgemäß zu einem leichten Absinken der Mieterträge gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 3 % auf rd. TEUR 10.800. Dagegen konnten die »Funds from Operations« (FFO) aber aufgrund des gleichzeitig stark gesunkenen Zinsaufwands um rd. 89 % gesteigert werden. Der Schwerpunkt unserer Arbeit liegt in diesem Jahr auf größeren Revitalisierungsmaßnahmen, die bei den betroffenen Modernisierungsprojekten planmäßig durchgeführt werden, die Vermietungschancen deutlich erhöhen und dadurch eine Wertschöpfung erzielen. Die Revitalisierung unserer Immobilie »Konrad-Adenauer-Ufer« in Köln ist nahezu abgeschlossen. Bei den Projekten »Büchsenstraße 26 und 28« innerhalb unseres Quartiers in Stuttgart und in der Kasernenstraße in Düsseldorf haben wir die Planungsphase abgeschlossen und teilweise mit den Baumaßnahmen begonnen. Daneben haben wir zahlreiche kleinere Modernisierungsmaßnahmen und Mieterausbauten durchgeführt und in einem schwierigen Umfeld viele Mieter gewonnen. Mit dem »Konrad-Adenauer-Ufer« in Köln und der »Büchsenstraße 26« in Stuttgart haben wir bereits für zwei Modernisierungsprojekte ein Vorzertifikat der DGNB für nachhaltiges Bauen in Silber erhalten, das in diesem Jahr erstmalig vergeben wurde.

Aufgrund des planmäßigen Auszugs des Mieters in der »Büchsenstraße 26« und des Beginns der Modernisierung des Gebäudes ist die Vermietungsquote vorübergehend leicht unter 70 % gesunken. Wir rechnen damit, dass wir die Vermietungsquote schon bald wieder deutlich steigern können und mit ihr auch die Mieterträge. Trotz der gegenwärtigen Marktverhältnisse konnten wir im laufenden Geschäftsjahr bereits rd. 7.000 m² Bürofläche vermieten (Vorjahreszeitraum 9.050 m²). Darüber hinaus stehen in Kürze die fertig gestellten Mietflächen in den Modernisierungsobjekten zur Verfügung. Weitere Revitalisierungen größeren Umfangs stehen derzeit nicht an.

Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung stieg trotz gesunkener Mieterträge um rd. 2 % aufgrund geringerer Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von TEUR 8.924 auf TEUR 9.083. Unser Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg um 5 % und die um alle außerordentlichen Ergebnisse bereinigte Kennzahl FFO nahm deutlich zu. Das Konzernergebnis der ersten neun Monate ist mit TEUR 1.246 gegenüber TEUR 3.506 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 pro Aktie 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. 36 % zum NAV auf.

Die planmäßige Fertigstellung der Revitalisierungsprojekte und deren Vermietung wird die zentrale Aufgabe der nächsten zwölf Monate sein, damit eine weitere Steigerung der wesentlichen Kennzahlen erreicht werden kann. 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 51 % auch wahrnehmen können.

Berlin, Oktober 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. September 2009

Geschäft und Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der Immobilienmärkte

Die Talfahrt der Konjunktur in Deutschland ist vorerst beendet und die Entwicklung im 2. Halbjahr bisher überraschend positiv verlaufen. Vor allem private Konsumausgaben und die finanzpolitischen Maßnahmen waren hierfür Impuls gebend. Für das Gesamtjahr wird dennoch von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 4,9 % ausgegangen. Der weltweite Konjunkturabschwung hat sich auf die Preise ausgewirkt. Die Inflationsrate war seit Jahresbeginn zeitweise negativ.

Quelle: Institut für Weltwirtschaft,
Deutsche Konjunktur im Herbst 2009

Branchenspezifische Entwicklungen in den ersten neun Monaten 2009

- Rückgang bei der Neuvermietung von Büroflächen in den deutschen Hauptstandorten um 31 % auf 1,58 Mio. m²
- Neubaufertigstellungsvolumen 50 % über Vorjahresniveau
- Spitzenmieten noch stabil, Leerstandsquoten leicht erhöht
- Effektivmieten sinken weiter

Trotz einsetzender Erholung übt die Wirtschaftslage weiterhin Druck auf den Vermietungsmarkt aus. Die Nachfrage nach Büroflächen ist weiter zurückgegangen. Die hohe Vorvermietung der mit 50 % über Vorjahresniveau liegenden Neubaufertigstellungen hat den Leerstand aber lediglich gering ansteigen lassen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Leerstandsquote um 0,8 % gestiegen. Die Auswahl an qualitativ hochwertigen Flächen und sinkende Effektivmieten bieten den Mietern gute Möglichkeiten zur Verbesserung ihrer Mietsituation.

Quelle: Jones Lang Lasalle, Büromarktüberblick Q3 2009

Geschäftsentwicklung

Unverändertes Portfolio in den ersten neun Monaten

In den ersten neun Monaten 2009 hat sich unser Immobilienbestand nicht wesentlich verändert. Wir versuchen an Standorten, die nicht zu unseren Kernstandorten zählen, das Portfolio durch einzelne Veräußerungen zu optimieren. Im Rahmen dieser Optimierung haben wir im 3. Quartal das Wohngebäude »Collinstraße 2« in Mannheim veräußert. Durch unsere gute Kapitalausstattung sind wir in der Lage, unser Portfolio zu erweitern und sich bietende Chancen zu nutzen. Die Zunahme der Transaktionen auf dem Investmentmarkt deutet auf sich ergebende Chancen hin.

Vermietungsgrad durch planmäßige Revitalisierung gefallen

Der Vermietungsstand im Portfolio zum 30. September 2009 beträgt 68 % und ist damit gegenüber dem 31. Dezember 2008 deutlich gefallen. Berücksichtigt man die sich derzeit in Revitalisierungen befindlichen Flächen, so ergibt sich eine Vermietungsquote für das Bestandsportfolio von 83 %. Bis zum 3. Quartal konnten wir 7.022 m² mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 4.120 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 12,51 pro m². Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt 2,6 Jahre. Die durchschnittliche Miete, unter Berücksichtigung aller vermieteten Flächen (ohne Stellplätze) und aller Arten der Nutzung, beträgt derzeit rd. EUR 11,50 pro m².

Modernisierung

Köln, Konrad-Adenauer-Ufer: Grundausbau fertig gestellt

Der Grundausbau ist fertig gestellt. Es steht damit ein nachhaltig saniertes, effizientes und qualitativ hochwertiges Gebäude

direkt am Rhein zur Verfügung, so dass wir trotz der aktuellen Marktsituation von einer guten Vermietbarkeit ausgehen.

Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: Revitalisierung hat begonnen

In der »Büchsenstraße 26/26b« hat nach dem planmäßigen Auszug des Mieters zum 30. Juni 2009 die komplette Revitalisierung des Gebäudes begonnen. Geplant ist, den Erdgeschossbereich durch eine Gastronomienutzung deutlich aufzuwerten, das Dachgeschoss zu einem Staffelgeschoss auszubauen, ein weiteres Geschoss aufzustocken und das Objekt mit einer neuen Fassade als hochwertiges Bürogebäude neu zu positionieren. Auch für dieses Projekt haben wir bereits ein Vorzertifikat der DGNB für die nachhaltige Revitalisierung eines Bürogebäudes in Silber erhalten. Für die energetische Sanierung des Gebäudes erhalten wir Zuschüsse der Stadt Stuttgart. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2010 geplant. Das Nachbargebäude »Büchsenstraße 28« wird ebenfalls vom Standard her deutlich aufgewertet und soll Mitte 2010 vermietbar sein. Die weiteren Gebäude in dem Quartier werden zu einem späteren Zeitpunkt, jedoch nicht in demselben Umfang modernisiert, so dass im gesamten Quartier unterschiedliche Mietflächen und -qualitäten angeboten werden können.

Düsseldorf, Kasernenstraße 1: Baugenehmigung erteilt

Für die geplante Baumaßnahme in der »Kasernenstraße 1« haben wir die Baugenehmigung erhalten und werden in Kürze mit den Baumaßnahmen beginnen. Die Einzelhandelsflächen sollen wegen der guten Lage des Gebäudes in das 1. OG erweitert und das Gebäude durch eine neue Fassade insgesamt neu positioniert werden. Dazu wird das leer stehende Staffelgeschoss modernisiert. Sollten weitere Büroflächen in den Obergeschossen frei werden, können diese später modernisiert werden. Bis auf eine Ladenfläche sind alle Mietflächen im Gebäude bereits nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vermietet.

Hamburg, Domstraße 10: Baugenehmigung erwartet

Die Planung ist weitestgehend fertig gestellt und die Baugenehmigung wird in kurzer Frist erwartet.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist weiterhin positiv. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die Mieterträge um 3 % von TEUR 11.135 auf TEUR 10.787 gefallen. Diese Verringerung ist auf die Veräußerung von zwei Anlageobjekten im Vorjahr und die planmäßig begonnene Revitalisierung des Büchsenquartiers in Stuttgart zurückzuführen. Nach Abzug des Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwands sowie des Immobilienbewirtschaftungsaufwands stieg das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um 2 % von TEUR 8.924 auf TEUR 9.083. Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) ist um 27 % gefallen und belief sich auf TEUR 6.430 (Vorjahresperiode: TEUR 8.845). Ausschlaggebend für den Rückgang war die Veränderung des Ergebnisses aus der Neubewertung von Immobilien i. H. v. TEUR 1.483 gegenüber der Vorjahresperiode. Bei einigen Anlageimmobilien gehen wir trotz kleinerer Investitionen von unveränderten Werten gegenüber den von Feri EuroRating Services AG zum 31. Dezember 2008 erstellten Wertgutachten aus. Aus diesem Grunde gehen die Modernisierungsinvestitionen i. H. v. TEUR 525 zunächst als Bewertungsverluste in das Ergebnis der ersten neun Monate 2009 ein. Die externe Neubewertung unserer Anlageobjekte wird jeweils zum Jahresende vorgenommen. Im Vorjahr wurden demgegenüber Gewinne aus Neubewertung (TEUR 958) und ein Gewinn aus dem Verkauf der »Torstraße 15«, Stuttgart, ausgewiesen. Die um alle außerordentlichen Ergebnisse bereinigte Kennzahl »Funds from Operations« (FFO) nahm aufgrund der deutlich niedrigeren Zinsaufwendungen um 89 % zu und stieg auf TEUR 3.312 gegenüber TEUR 1.754 im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Konzernüberschuss belief sich auf TEUR 1.246 und ist im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 3.506) deutlich gefallen. Der Rückgang basiert auf nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten aus Zinssicherungsinstrumenten i. H. v. TEUR 1.516 (im Vorjahreszeitraum: Bewertungsgewinne i. H. v. TEUR 26), die aus dem deutlich niedrigeren Zinsniveau zum Quartalsende resultieren sowie aus einmaligen Verkaufsgewinnen im Vorjahreszeitraum.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stieg zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um rd. 5 % auf TEUR 7.304 (Vorjahresperiode: TEUR 6.937).

Bezogen auf die bestehenden Mietverträge zum 30. September 2009 beträgt die annualisierte Ist-Miete der POLIS TEUR 13.310. So liegt unsere Mietrendite trotz des aktuellen Leerstands bei 4,6 % unter Zugrundelegung des aktuellen Portfoliovolumens. Im Hinblick auf die Höhe der gewichteten Fremdkapitalkosten von derzeit 3,6 % 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 51,4 % (Loan to Value von 46,7 %) zum 30. September 2009 solide finanziert. Die aus dem Verkauf der »Steinstraße 20« im 1. Quartal 2009 zugeflossenen liquiden Mittel haben wir für die Investitionen in die Revitalisierungsprojekte und zur Tilgung von Darlehen verwendet; das verbliebene Bankguthaben am 30. September 2009 liegt mit TEUR 3.131 immer noch leicht über dem Niveau vom 31. Dezember 2008 (TEUR 2.056). Gegenwärtig bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von rd. EUR 26 Mio.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der POLIS hat sich in den ersten neun Monaten auf TEUR 300.300 (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 287 Mio. einen Anteil von rd. 96 % 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 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 2008 der POLIS (siehe Konzernlagebericht, Seiten 44–47 u. 78–80).

Leistungswirtschaftliche Risiken

Im den ersten neun Monaten 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 von Ausfall bedrohte Forderungen, die sich in erhöhtem Wertberichtigungsbedarf in den ersten neun Monaten von insgesamt TEUR 263 zeigen.

Der planmäßige Auszug nach dem Ende des Mietvertrags der Hypo Real Estate Bank AG in der Büchsenstraße in Stuttgart am 30. Juni 2009 und die nun begonnene Revitalisierung hat die Vermietungsquote im 3. Quartal 2009 deutlich gesenkt. Aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage nach Büroflächen rechnen wir nicht mit einem wesentlichen Anstieg der Vermietungsquote zum Jahresende.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im 4. Quartal 2009 werden mit rd. EUR 7,4 Mio. drei Darlehen zur Rückzahlung fällig, hiervon wurde nach dem Quartalsende bereits ein Darlehen mit rd. EUR 1,7 Mio. nachfinanziert. Die beiden anderen Darlehen von rd. EUR 5,7 Mio. werden durch Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Kreditlinien zurückgezahlt. In 2010 stehen 8 % des jetzigen Kreditvolumens zur Nachfinanzierung an. Die Modernisierungsinvestitionen und die in 2010 anstehenden Nachfinanzierungen sind durch die vorhanden 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 in den nächsten Monaten erholen wird und in 2010 mit einem leichten Aufschwung zu rechnen ist. In diesem Zeitraum wird jedoch die Inflation auf niedrigem Niveau bleiben und die Zinsen bis Ende 2010 nur moderat ansteigen. Die Arbeitsmarktlage wird sich noch nicht verbessern. Im Gegenteil, notwendige Anpassungsprozesse dürfen erst im Jahr 2010 erfolgen. Dies wird auf dem »hinterher hinkenden« Immobilienmarkt bei schwacher Nachfrage fallende Mieten und längere Vermietungszeiten zur Folge haben. Positiv wird sich jedoch die geringe Neubautätigkeit auswirken, so dass wir von einem zügigen Anspringen des Vermietungsmarktes nach der konjunkturellen Erholung ausgehen. Die Transaktionsaktivitäten werden aber spürbar ansteigen und sich zunehmend auf qualitativ hochwertige Objekte mit sicherem Ertrag konzentrieren. Daher werden sich weiterhin gute Akquisitionsoptionen bei modernisierungsbedürftigen Objekten ergeben.

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

Unsere im Lagebericht des Jahresabschlusses 2008 (erstellt im Februar 2009) dargestellten Einschätzungen und Ziele gelten im Grundsatz unverändert fort. Die Mieteinnahmen werden in diesem Jahr rückläufig sein, jedoch nach erfolgreichem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in den oben erwähnten Gebäuden deutlich steigen.

Prognosen zu den Wertentwicklungen sind vor dem derzeitigen konjunkturellen Hintergrund kaum möglich. Nach erfolgreichem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in den oben erwähnten Gebäuden wollen wir die Vermietungsquote 2010 und einhergehend die Mieteinnahmen deutlich steigern.

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 in den ersten neun Monaten 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 keine Geschäfte in den ersten neun Monaten abgeschlossen.

Konzernbilanz

zum 30. September 2009
 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
 POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	30.09.2009	31.12.2008
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	284.087	275.060
Immaterielle Vermögenswerte	84	54
Sachanlagen	2.300	2.316
Finanzanlagen	243	243
Latente Steueransprüche	613	711
Andere Vermögenswerte	122	205
Summe langfristige Vermögenswerte	287.449	278.589
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.305	27.757
Kurzfristige Steuerforderungen	27	202
Bankguthaben	3.131	2.056
Andere Vermögenswerte	428	183
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.960	2.610
Summe kurzfristige Vermögenswerte	12.851	32.808
Bilanzsumme	300.300	311.397

PASSIVA

TEUR	30.09.2009	31.12.2008
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	110.510	110.510
Kapitalrücklage	26.473	26.732
Gewinnrücklagen	16.105	14.699
Konzernüberschuss	1.246	1.144
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	154.334	153.085
Minderheitenanteile	0	0
Summe Eigenkapital	154.334	153.085
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.099	135.275
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.032	1.085
Summe langfristige Verbindlichkeiten	115.131	136.360
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.916	10.206
Erhaltene Anzahlungen	5.029	3.423
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.419	2.111
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	302	155
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.169	6.057
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	30.835	21.952
Bilanzsumme	300.300	311.397

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

TEUR	9 Monate		3. Quartal	
	01.01.– 30.09.2009	01.01.– 30.09.2008	01.07.– 30.09.2009	01.07.– 30.09.2008
Mieterträge	10.787	11.135	3.386	3.996
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	-758	-1.256	-315	-741
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-946	-955	-306	-299
	-1.704	-2.211	-621	-1.040
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	9.083	8.924	2.765	2.956
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	0	2.088	0	0
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-525	-1.130	-236	0
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	-525	958	-236	0
Erlöse aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	16.314	0	0
Buchwert der verkauften Anlageimmobilien	0	-15.350	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	964	0	0
Sonstige Erträge	492	292	218	106
Sonstiger Aufwand	-705	-308	-76	-280
Verwaltungsaufwand	-1.915	-1.985	-584	-692
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	6.430	8.845	2.087	2.090
Beteiligungserträge	21	0	21	0
Finanzerträge	191	268	63	137
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-1.516	26	-755	-756
Zinsaufwendungen	-3.707	-5.333	-1.175	-2.151
Ergebnis vor Steuern	1.419	3.806	241	-680
Latente Steuern	-46	-196	117	212
Ertragsteuern	-127	-104	-155	0
Konzernüberschuss	1.246	3.506	203	-468
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	0	0	0
Gesamtergebnis	1.246	3.506	203	-468
davon den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis	0	0	0	0
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis	1.246	3.506	203	-468
Ergebnis je Aktie, unverwässert	0,11	0,32		
Ergebnis je Aktie, verwässert	0,11	0,32		

Konzern-Kapitalflussrechnung

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

TEUR	9 Monate	
	01.01.–30.09.09	01.01.–30.09.08
Konzernüberschuss	1.246	3.506
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	5.011	5.039
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	525	-958
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	-964
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	52	41
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.228	-1.422
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-761	1.695
Aufwand aus Aktienoptionen	3	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.304	6.937
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-66	-75
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	17.929	16.230
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-9.095	-57.688
Cashflow aus Investitionstätigkeit	8.768	-41.533
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-12.666	-12.538
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.200	55.213
Erhaltene Zinsen	148	231
Gezahlte Zinsen	-3.700	-5.302
Erhaltene Dividenden	21	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-14.997	37.604
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	1.075	3.008
Bankguthaben am Anfang der Periode	2.056	1.821
Bankguthaben am Ende der Periode	3.131	4.829

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 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
Stand per 31.12.2007	110.510	26.730	5.656	9.043	151.939	0	151.939
Gesamtergebnis	0	0	0	3.506	3.506	0	3.506
Entnahme/Zuführung	0	0	9.043	-9.043	0	0	0
Stand per 30.09.2008	110.510	26.730	14.699	3.506	155.445	0	155.445
Stand per 31.12.2008	110.510	26.732	14.699	1.144	153.085	0	153.085
Gesamtergebnis	0	0	0	1.246	1.246	0	1.246
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
Stand per 30.09.2009	110.510	26.473	16.105	1.246	154.334	0	154.334

Konzernanhang der POLIS Immobilien AG

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

Grundlagen der Berichterstattung

Der Zwischenbericht der POLIS Immobilien AG zum 30. September 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. September 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).

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 fielen gegenüber dem Vorjahresniveau (TEUR 11.135) in den ersten neun Monaten 2009 mit TEUR 10.787 um 3 % geringer aus. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf zweier Anlageobjekte in 2008, den planmäßigen Auszug des Mieters mit anschließendem Beginn der Revitalisierung in der »Büchsenstraße 26/26b« und den Beginn weiterer

Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Bei Immobilien, die seit dem 1. Januar 2008 im Bestand (ohne Revitalisierungsobjekte) sind, fielen die Mieterträge in den ersten neun Monaten 2009 unwesentlich auf TEUR 7.316 gegenüber TEUR 7.397 im Vergleichszeitraum des Vorjahres (-1,1 %, Like for like).

Sonstiger Aufwand

Der Sonstige Aufwand (TEUR 705, i. Vj. TEUR 308) beinhaltet im Wesentlichen Kosten aus im Kaufvertrag übernommene Umbauverpflichtungen für das im Vorjahr veräußerte Objekt

»Torstraße 15« in Stuttgart sowie Wertberichtigungen auf Forderungen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2009 TEUR -5.011 gegenüber TEUR -5.039 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Anstieg ist auf Bewertungsverluste aus deri-

vativen Finanzinstrumenten (TEUR 1.516) aufgrund des seit Jahresbeginn weiter gesunkenen Zinsniveaus zurückzuführen.

Das Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	01.01.– 30.09.09	01.01.– 30.09.08
Konzernjahresüberschuss nach Abzug von Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (TEUR)	1.246	3.506
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (EUR)	0,11	0,32

Angaben zur Bilanz

Anlageimmobilien

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

Entwicklung der Anlageimmobilien		01.01.2009			30.09.2009		
TEUR							
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Modernisie- rungs- investitionen	Um- buchungen	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	369	0	0	15.269	
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.170	0	0	0	5.170	
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.050	128	0	-128	6.050	
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.790	346	0	0	8.136	
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.330	39	0	0	5.369	
Immermannstraße 11	Düsseldorf	3.060	0	0	0	3.060	
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	11.740	362	0	0	12.102	
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.460	56	0	0	8.516	
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.330	0	0	0	8.330	
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	11.110	21	0	-21	11.110	
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	5.070	351	0	-74	5.347	
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	12.060	0	0	0	12.060	
Domstraße 10	Hamburg	13.080	405	0	0	13.485	

(fortgesetzt...)

(...fortgesetzt)

		01.01.2009				30.09.2009
TEUR						
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Modernisie- rungs- investitionen	Um- buchungen	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.770	0	0	0	5.770
Landschaftstraße 2	Hannover	4.070	73	0	-73	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	4	0	-4	7.290
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	14.210	407	0	-200	14.417
Hansaring 20	Köln	4.030	120	0	0	4.150
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	9.300	5.601	0	0	14.901
Neumarkt 49	Köln	7.370	0	0	0	7.370
Weyerstraße 79-83	Köln	15.120	174	0	0	15.294
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.650	96	0	0	2.746
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.400	0	0	0	4.400
Friedrichsring 46/ Collinstraße 2	Mannheim	2.960	114	-350	0	2.724
Lessingstraße 14	München	9.760	300	0	0	10.060
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.790	25	0	-25	3.790
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.730	911	0	0	30.641
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.750	0	0	0	9.750
		275.060	9.902	-350	-525	284.087

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

		01.01.2009				30.09.2009
TEUR						
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Modernisie- rungs- investitionen	Um- buchungen	Marktwert- änderung	bei- zulegende Zeitwerte
Viehoferstraße 31	Essen	1.040	0	0	0	1.040
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.570	0	0	0	1.570
Collinstraße 2	Mannheim	0	0	350	0	350
		2.610	0	350	0	2.960

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

investitionen in Höhe von TEUR 525 als Bewertungsverluste in das Ergebnis der ersten neun Monate 2009 ein. Die externe Neubewertung des Portfolios wird regelmäßig zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Verringerung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gegenüber dem 31. Dezember 2008 resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung eines Darlehens. In den ersten neun Monaten 2009 wurden drei Swap-Geschäfte über insgesamt TEUR 28.100 abgeschlossen. In den **sonstigen**

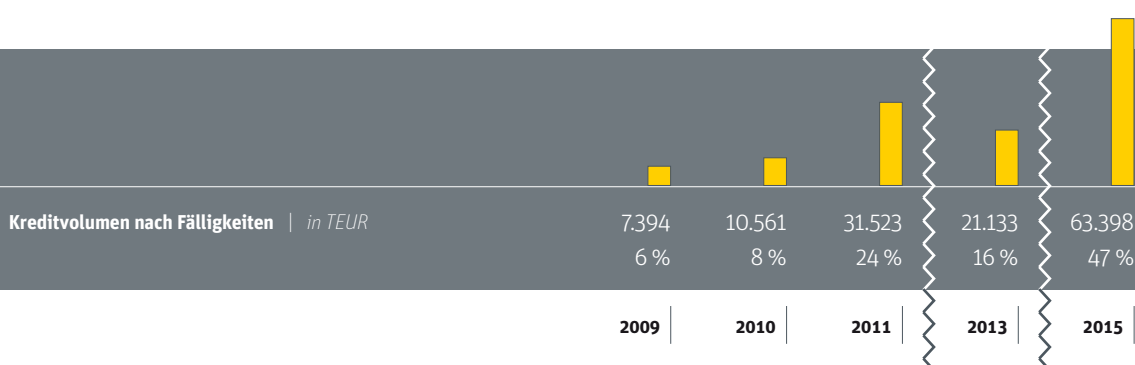
Verbindlichkeiten sind u. a. derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert enthalten. Dabei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten Zins-Caps, Zins-Floors und Zins-Swaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen.

Zinssicherungsinstrument	Volumen in TEUR	Laufzeit	Zinssatz	31.12.2008	30.09.2009	Differenz
				Markt- bewertung	Markt- bewertung	
Swap	10.000	31.12.2010	3,82 %	-262	-347	-84
Swap	5.000	30.12.2011	4,00 %	-181	-270	-89
Swap	2.675	31.12.2011	3,12 %	-18	-92	-74
Swap	10.000	31.12.2012	4,33 %	-554	-749	-196
Swap	5.000	31.12.2012	3,93 %	-189	-310	-120
Swap	5.000	31.12.2012	4,15 %	-232	-346	-113
Swap	10.000	30.06.2015	4,80 %	-923	-1.164	-241
Swap	8.100	31.12.2015	3,04 %	0	-131	-131
Forward Swap ¹	10.000	30.12.2016	3,58 %	0	-180	-180
Forward Swap ¹	10.000	31.12.2015	3,48 %	0	-182	-182
Cap	5.000	28.06.2013	6,00 %	8	10	2
Floor	-5.000	28.06.2013	3,37 %	-162	-267	-106
				-2.512	-4.028	-1.516

¹ Beginn: 1.9.2010

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. September 2009, betrug 3,6 %. Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicher-

ten Bankverbindlichkeiten betrug zum 30. September 2009 36 %. Es bestanden nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 25.928. Aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum 30. September 2009 ergaben sich Finanzaufwendungen für die ersten neun Monate 2009 in Höhe von TEUR 1.516.



Bilanzeit

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

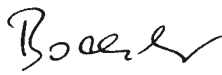
Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht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

09.-11.11.2009

Deutsches Eigenkapitalforum Herbst 2009

Frankfurt am Main

Visualisierung Titelseite:

mmrtg | architekten, Berlin, Tino Gennaro

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