

Zwischenbericht 1. Halbjahr

2010



Zwischenbericht 1. Halbjahr

2010

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

Finanzkennzahlen POLIS Immobilien AG

Umsatz- und Ertragslage in TEUR	1. Halbjahr		2. Quartal	
	2010	2009	2010	2009
Mieterträge	6.475	7.401	3.264	3.645
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	4.751	6.317	2.257	3.038
EBIT	3.232	4.342	1.360	2.072
EBT	-1.608	1.177	-957	1.400
Konzernergebnis	-1.327	1.042	-806	1.179
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.261	5.434		
Funds from Operations (FFO) ¹	1.446	2.255		

Vermögens- und Kapitalstruktur in TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Langfristiges Vermögen	292.769	285.529
Kurzfristiges Vermögen	6.196	8.078
Eigenkapital	145.113	146.436
Bilanzsumme	298.965	293.607
Eigenkapitalquote in %	49 %	50 %
Loan to value in % ²	48 %	48 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) ³	145.108	146.685
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR)	13,13	13,27

Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Höchstkurs 6 Monate (Xetra)	10,60 EUR
Tiefstkurs 6 Monate (Xetra)	8,49 EUR
Schlusskurs am 30.06.2010 (Xetra)	9,54 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,

wie bereits berichtet wird sich unsere Strategie der Wertsteigerung durch Modernisierung erst in den kommenden Quartalen auf die relevanten Kennzahlen auswirken. Daher ist das erste Halbjahr vorübergehend von sinkenden Ergebniskennzahlen geprägt. Wegen des modernisierungsbedingten Leerstands verringerten sich die Mieterträge gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 13 % (TEUR 6.475). Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung fiel daher und aufgrund leicht höherer Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von TEUR 6.317 auf TEUR 4.751. Die Verbesserung bei dem auf TEUR 2.207 gesunkenen Zinsaufwand konnte das negative Bewertungsergebnis für die Zinssicherungen nicht kompensieren, so dass das Konzernergebnis insgesamt auf TEUR -1.327 gesunken ist.

Der Schwerpunkt unserer Arbeit liegt in diesem Jahr auf der Fertigstellung der planmäßig durchgeführten Revitalisierungsmaßnahmen und deren zügiger Vermietung. Die guten Vermietungserfolge im ersten Halbjahr bestätigen unsere Strategie. Dazu gehören die Vermietung von etwa 4.620 m² an das Liegenschaftsamt in Stuttgart, erste Vermietungen in dem Modernisierungsobjekt »Büchsenstraße 26« in Stuttgart und die bevorstehende Fertigstellung der »Kasernenstraße« in Düsseldorf, bei der bereits alle Flächen vermietet sind.

Insgesamt konnten wir im laufenden Geschäftsjahr bereits über 10.900 m² Bürofläche vermieten und haben einen großen Schritt auf dem Weg zur Erreichung unserer Zielsetzung für 2010 gemacht. Die Vermietungsquote ist im ersten Halbjahr leicht auf 71 % gestiegen. Zu beachten ist jedoch, dass der überwiegende Teil der neu vermieteten Flächen erst in den kommenden Quartalen bzw. im nächsten Jahr an die Mieter übergeben und sich dann in einem entsprechenden Anstieg der Vermietungsquote niederschlagen wird.

Um unsere Portfoliostruktur zu optimieren, haben wir im ersten Halbjahr drei Objekte veräußert und können dadurch die betreffenden Standorte »schließen«, so dass insoweit Kosten eingespart werden. Wir möchten im weiteren Jahresverlauf die Portfoliooptimierung durch den Verkauf einzelner Objekte fortsetzen.

Der Kursverlauf der POLIS-Aktie hat sich im Berichtszeitraum als stabil erwiesen und weist gegenwärtig einen Discount von rd. 25 % zum NAV auf.

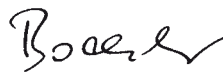
Wir sind zuversichtlich, mit der Fertigstellung der Revitalisierungsprojekte in den nächsten Monaten und deren Vermietung eine Steigerung der wesentlichen Kennzahlen zu erreichen. Darüber hinaus wird der sich weiter erholende Transaktionsmarkt Chancen für die Akquisition neuer Anlageobjekte bieten, die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

Berlin, Juli 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 30. Juni 2010

Geschäft und Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der Immobilienmärkte

Die konjunkturelle Erholung in Deutschland hat sich im Verlauf des ersten Halbjahres 2010 spürbar beschleunigt. Nach wie vor beruht diese im Wesentlichen auf dem Export, während die Nachfrage der privaten Haushalte weiterhin schwach bleibt. Im Gegensatz zur ersten ist in der zweiten Jahreshälfte ein eher langsam voranschreitender Aufschwung zu erwarten. Für das Gesamtjahr wird von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 2,1 % ausgegangen. Die Schwäche des Euro erhöht die Verbraucherpreise; in 2010 wird mit einer Inflationsrate von 1,3 % gerechnet. Das Zinsniveau ist im 2. Quartal mit Ausnahme der kurzfristigen EURIBOR-Sätze weiter gesunken.

Branchenspezifische Entwicklungen in den ersten sechs Monaten 2010

- Leichter Anstieg bei der Neuvermietung von Büroflächen in den deutschen Hauptstandorten um 6 % auf 1,17 Mio. m²
- Neubaufertigstellungsvolumen hat deutlich abgenommen
- Spitzenmieten und Leerstandquoten nahezu unverändert
- Transaktionssvolumen verdoppelt sich

Die wirtschaftliche Erholung wirkte sich im ersten Halbjahr 2010 verhalten auf die Büromärkte aus. Die Nachfrage nach Büroflächen stabilisiert sich jedoch langsam. Die hohe Vorvermietung der Neubauflächen hat das Angebot reduziert und damit den Leerstand stabil bei 10 % gehalten. Die Spitzenmieten liegen unverändert auf dem Niveau des Jahresendes 2009. Der Anstieg des Transaktionsvolumens auf dem Investmentmarkt auf EUR 8,8 Mrd. im ersten Halbjahr 2010 bestätigt die sich am Jahresende 2009 abzeichnende Erholung.

Quellen: Institut für Weltwirtschaft, Deutsche Konjunktur im Sommer 2010; Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick Q2 2010, DTZ, Investment Market Update Q2

Geschäftsentwicklung

Portfoliooptimierung hat begonnen

Wie bereits angekündigt, versuchen wir an Standorten, die nicht zu unseren Kernstandorten zählen, das Portfolio durch einzelne Veräußerungen zu optimieren. Im Rahmen dieser Optimierung haben wir im 2. Quartal Verträge über den Verkauf von drei Immobilien abgeschlossen. So ist es uns gelungen, die beiden Anlageobjekte »Königsplatz 57« in Kassel und »Friedrichsring 46« in Mannheim für zusammen TEUR 5.125 zu veräußern. Die Kaufpreise lagen mit TEUR 125 leicht unterhalb der aktuellen Verkehrswerte, jedoch TEUR 319 oberhalb der historischen Anschaffungskosten. Darüber hinaus haben wir das Objekt »Viehofer Str. 31« in Essen für TEUR 830 veräußert, das 2007 im Rahmen einer kleineren Portfoliotransaktion übernommen und seitdem im Umlaufvermögen als zur Veräußerung gehaltene Immobilie bilanziert worden war. Die Veräußerungen werden mit der Übergabe der Immobilien im 3. Quartal bilanzwirksam. Im Hinblick auf die Verkäufe haben wir die Verkehrswerte zum 30. Juni 2010 angepasst und weisen ein entsprechendes Bewertungsergebnis aus. Da wir in den betroffenen Städten keine weiteren Anlageobjekte haben, können drei Standorte »geschlossen« und insoweit Kosten eingespart werden.

Wir beabsichtigen, die Portfoliooptimierung im weiteren Verlauf des Jahres fortzusetzen und damit den Spielraum für Neuaquisitionen zu erweitern. Durch unsere gute Kapitalausstattung sind wir schon jetzt in der Lage, unser Portfolio zu vergrößern und sich bietende Chancen zu nutzen. Die erneute Zunahme der Transaktionen auf dem Investmentmarkt deutet auf sich ergebende Chancen hin.

Vermietungsgrad leicht verbessert

Der Vermietungsstand im Portfolio zum 30. Juni 2010 beträgt 71 % und ist damit gegenüber dem 31. Dezember 2009 leicht gestiegen. Die Steigerung des Vermietungsgrades ist auf die guten Vermietungserfolge im 2. Quartal zurückzuführen. Berücksichtigt man die sich derzeit in Revitalisierungen befindlichen Flächen, so ergibt sich eine »bereinigte« Vermietungsquote von 84 %. Die zu revitalisierenden Flächen befinden sich im Wesentlichen in den Modernisierungsobjekten »Büchsenstraße 26 und 28« innerhalb des Quartiers Büchsenstraße in Stuttgart (rd. 9.000 m²), in der »Domstraße 10« in Hamburg (insgesamt rd. 6.600 m²) sowie im »Konrad-Adenauer-Ufer 41-45« in Köln (6.100 m²). Im ersten Halbjahr 2010 konnten insgesamt 10.860 m² vermietet werden, davon 9.970 m² durch Neuabschlüsse. Der größte Mietvertragsabschluss gelang im »Quartier Büchsenstraße« in Stuttgart. Dort hat das Liegenschaftsamt der Stadt Stuttgart rd. 4.620 m² Fläche angemietet. Das vertraglich gesicherte Mietvertragsvolumen der Verträge liegt bei rd. TEUR 14.500 mit einer durchschnittlich gewichteten Laufzeit von 8,9 Jahren. Die effektive Miete dieser Abschlüsse, unter Berücksichtigung sämtlicher Incentives (z. B. Vereinbarung mietfreier Zeiten), beläuft sich auf EUR 11,82 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: intensive Vermietungstätigkeit

Nach der Fertigstellung des Grundausbau im Januar haben wir unsere Vermietungsaktivitäten intensiviert. Die Vermietungsgespräche sind in einem fortgeschrittenen Stadium, so dass wir im 3. Quartal mit dem Abschluss erster Mietverträge rechnen.

Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: Rohbauarbeiten abgeschlossen

Im ersten Halbjahr 2010 ist mit dem Abschluss der Rohbauarbeiten ein wesentlicher Schritt zur Fertigstellung des Modernisierungsprojekts »Büchsenstraße 26« vollzogen worden. Am 13. April 2010 hat das Richtfest mit großer öffentlicher Aufmerksamkeit stattgefunden. Es konnten mit dem traditionsreichen Stuttgarter Renitenztheater und einem Gastronomen Mieter für das Erdgeschoss in der »Büchsenstraße 26« gewonnen werden.

Düsseldorf, Kasernenstraße 1: Fassadensanierung abgeschlossen

Die im Frühjahr begonnene aktive Phase der Sanierung wird mit der Fertigstellung der Fassadenerneuerung im 3. Quartal beendet werden. Mit dem neuen Erscheinungsbild und dem erweiterten Einzelhandelsbereich wird das Gebäude ein neuer Anziehungspunkt in der Kasernenstraße. Alle Mietflächen sind vermietet.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die operative Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist weiterhin positiv. Im ersten Halbjahr 2010 wirken sich allerdings die Modernisierungsvorhaben vorübergehend negativ im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aus. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die Mieterträge um 13 % von TEUR 7.401 auf TEUR 6.475 gefallen. Nach Abzug des Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwands sowie des Immobilienbewirtschaftungsaufwands fiel das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um 25 % von TEUR 6.317 auf TEUR 4.751. Die vorübergehende Verminderung des EBIT (TEUR 3.232; i. Vj. TEUR 4.342) wird durch einen auf TEUR 2.207 (i. Vj. TEUR 2.532) gesunkenen Zinsaufwand teilweise kompensiert. Die um alle außerordentlichen Ergebnisse bereinigte Kennzahl »Funds from Operations (FFO)« fiel auf TEUR 1.446 gegenüber TEUR 2.255 im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Konzernergebnis belief sich auf TEUR -1.327 und ist im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 1.042) gefallen. Der Rückgang basiert in erster Linie auf nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten aus Zinssicherungsinstrumenten i. H. v. TEUR 2.648 (i. Vj. TEUR -761), die aus dem niedrigeren Zinsniveau zum Quartalsende resultieren.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fiel zum Vergleichszeitraum des Vorjahres auf TEUR 4.261 (Vorjahresperiode: TEUR 5.434).

Bezogen auf die bestehenden Mietverträge zum 30. Juni 2010 beträgt die annualisierte Ist-Miete der POLIS TEUR 13.900. So liegt unsere Mietrendite trotz des aktuellen Leerstands bei 4,8 % unter Zugrundelegung des aktuellen Portfoliovolumens. 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 48 %) zum 30. Juni 2010 solide finanziert. Gegenwärtig bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien i. H. v. rd. EUR 13 Mio. Das Bankguthaben am 30. Juni 2010 liegt mit TEUR 53 gegenüber TEUR 1.944 unter dem Niveau vom 31. Dezember 2009. Aufgrund der jederzeit kurzfristig möglichen Inanspruchnahme der verfügbaren Kreditlinien werden die Bankguthaben im Rahmen des konzernweiten Cash-Managements optimiert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der POLIS hat sich im ersten Halbjahr 2010 auf TEUR 298.965 (zum 31. Dezember 2009: TEUR 293.607) erhöht. 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 290 Mio. einen Anteil von rd. 98 % 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. 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 verweisen hierzu auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2009 der POLIS (s. Konzernlagebericht, Seiten 36–40 u. 69–70).

Leistungswirtschaftliche Risiken

Im ersten Halbjahr 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 wesentliche, von Ausfall bedrohte Forderungen. Im ersten Halbjahr 2010 gab es daher keinen Wertberichtigungsbedarf.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im zweiten Halbjahr 2010 werden Darlehen von rd. EUR 10 Mio. fällig, die verlängert und aufgrund des geringen Loan to Values dieser Kredite von 39 % um rd. EUR 5 Mio. erhöht werden. Eine entsprechende Kreditzusage liegt vor. Zur Finanzierung der im zweiten Halbjahr geplanten Investitionen von rd. EUR 10 Mio. werden bestehende Kredite in Anspruch genommen.

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.

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 Erholung in den nächsten Monaten verlangsamen wird. In diesem Zeitraum werden die Inflation und die Zinsen auf niedrigem Niveau bleiben. Die positive Arbeitsmarktlage und die wirtschaftliche Erholung wirken sich zeitverzögert auf den Immobilienmarkt aus, so dass wir in der zweiten Jahreshälfte mit einer erhöhten Nachfrage nach gut ausgestatteten Büroflächen rechnen.

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 unseren finanziellen Spielraum können wir unser Portfolio selbstständig weiterentwickeln und damit auf die Herausforderungen im Vermietungsbereich reagieren.

Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Im zweiten Halbjahr 2010 wird die Fertigstellung der Modernisierungsprojekte und die Verminderung der Leerstandsquote unser Hauptziel sein. Mit der Vermietung von mehr als 10.000 m² Mietfläche im ersten Halbjahr ist bereits ein wesentlicher Schritt getan. Weil sich die Erfolge bei der Vermietung in der zweiten Jahreshälfte weitestgehend erst im Geschäftsjahr 2011 in den Mieterträgen niederschlagen werden, gehen wir für dieses Jahr bei den wesentlichen Kennzahlen »Mieterträge«, »Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung« und »Funds from Operations« von Resultaten etwas unterhalb des Vorjahresniveaus aus und erwarten einen deutlichen Anstieg im nächsten Geschäftsjahr.

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 sechs Monaten Leistungen erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

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

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2010

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	289.252	282.000
Immaterielle Vermögenswerte	135	95
Sachanlagen	2.282	2.293
Finanzanlagen	243	243
Latente Steueransprüche	696	742
Andere Vermögenswerte	161	156
Summe langfristige Vermögenswerte	292.769	285.529
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.061	5.097
Kurzfristige Steuerforderungen	35	34
Bankguthaben	53	1.944
Andere Vermögenswerte	217	93
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	830	910
Summe kurzfristige Vermögenswerte	6.196	8.078
Bilanzsumme	298.965	293.607

PASSIVA

TEUR	30.06.2010	31.12.2009
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	110.510	110.510
Kapitalrücklage	21.386	26.476
Gewinnrücklagen	14.544	16.105
Konzernfehlbetrag	-1.327	-6.655
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	145.113	146.436
Minderheitenanteile	0	0
Summe Eigenkapital	145.113	146.436
Verbindlichkeiten		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.148	120.299
Latente Steuerverbindlichkeiten	691	991
Summe langfristige Verbindlichkeiten	123.839	121.290
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.924	14.643
Erhaltene Anzahlungen	4.345	3.209
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.956	3.299
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	0	101
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.788	4.629
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	30.013	25.881
Bilanzsumme	298.965	293.607

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2010
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Halbjahr 01.01.– 30.06.		2. Quartal 01.04.– 30.06.	
	2010	2009	2010	2009
Mieterträge	6.475	7.401	3.264	3.645
Instandhaltungsaufwand	-848	-443	-497	-269
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-876	-641	-510	-338
	-1.724	-1.084	-1.007	-607
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	4.751	6.317	2.257	3.038
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-299	0	-192	0
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-80	-289	-80	-153
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	-379	-289	-272	-153
Sonstige Erträge	206	273	103	273
Sonstiger Aufwand	-35	-629	-20	-350
Verwaltungsaufwand	-1.311	-1.330	-708	-736
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	3.232	4.342	1.360	2.072
Finanzerträge	15	128	11	571
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-2.648	-761	-1.200	-500
Zinsaufwendungen	-2.207	-2.532	-1.128	-743
Ergebnis vor Steuern	-1.608	1.177	-957	1.400
Latente Steuern	254	-163	151	-197
Ertragsteuern	27	28	0	-24
Konzernfehlbetrag (entspricht dem Konzerngesamtergebnis)	-1.327	1.042	-806	1.179
Gesamtergebnis	-1.327	1.042	-806	1.179
davon:				
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis	0	0	0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis	-1.327	1.042	-806	1.179

EUR

Ergebnis je Aktie		
unverwässert	-0,12	0,09
verwässert	-0,12	0,09

Eine weitergehende Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung erfolgte nicht, da keine direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen und Erträge vorliegen.

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2010
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Halbjahr 01.01.– 30.06.	
	2010	2009
Ergebnis vor Steuern	-1.608	1.177
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	4.840	3.165
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	299	289
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	42	40
Aufwand aus Aktienoptionen	4	3
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-88	1.245
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	772	-485
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.261	5.434
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-66	-24
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	0	17.929
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-8.041	-5.082
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.107	12.823
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-1.530	-12.084
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.660	1.200
Erhaltene Zinsen	9	-372
Gezahlte Zinsen	-2.184	-2.032
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.955	-13.288
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	-1.891	4.969
Bankguthaben am Anfang der Periode	1.944	2.056
Bankguthaben am Ende der Periode	53	7.025

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 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	1.042	1.042	0	1.042
Aufwand Aktienoptionsplan	0	3	0	0	3	0	3
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-262	262	0	0	0	0
Verrechnung	0	0	1.144	-1.144	0	0	0
Stand per 30.06.2009	110.510	26.473	16.105	1.042	154.130	0	154.130
Stand per 31.12.2009	110.510	26.476	16.105	-6.655	146.436	0	146.436
Gesamtergebnis	0	0	0	-1.327	-1.327	0	-1.327
Verrechnung	0	0	-6.655	6.655	0	0	0
Aufwand Aktienoptionsplan	0	4	0	0	4	0	4
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-5.094	5.094	0	0	0	0
Stand per 30.06.2010	110.510	21.386	14.544	-1.327	145.113	0	145.113

Anhang

Grundlagen der Berichterstattung

Der Zwischenbericht der POLIS Immobilien AG zum 30. Juni 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 30. Juni 2010, 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 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 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 aufgrund der Revitalisierungen gegenüber dem Vorjahresniveau (TEUR 7.401) im ersten Halbjahr 2010 mit TEUR 6.475 um 13 % geringer aus.

Sonstige Erträge

Die Sonstigen Erträge (TEUR 206, i. Vj. TEUR 273) beinhalten Ausgleichszahlungen eines Mieters für die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis betrug im ersten Halbjahr 2010 TEUR -4.840 gegenüber TEUR -3.165 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im Finanzergebnis sind nicht liquiditätswirksame Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 2.648, i. Vj. TEUR 761) enthalten. Der Anstieg ist auf das seit Jahresbeginn weiter gesunkene Zinsniveau zurückzuführen.

Das Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009
Konzernjahresfehlbetrag nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	-1.327	1.042
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	-0,12	0,09

Angaben zur Bilanz

Anlageimmobilien

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

TEUR		01.01.2010				30.06.2010
Objekt	Ort	beizulegende Zeitwerte	Modernisie- rungs- investitionen	Abgänge	Marktwert- änderung	beizulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.290	10	0	0	10.300
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.060	27	0	0	14.087
Rankestraße 5-6	Berlin	14.780	67	0	0	14.847
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.240	8	0	0	5.248
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.610	0	0	0	1.610
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.020	20	0	0	6.040
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.990	87	0	0	8.077
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.000	45	0	0	5.045
Immermannstraße 11	Düsseldorf	2.910	0	0	0	2.910
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	12.720	2.230	0	0	14.950
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
Bughenagenstraße 5	Hamburg	5.250	18	0	0	5.268
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	331	0	0	4.271
Landschaftstraße 8	Hannover	3.870	0	0	0	3.870
Königsplatz 57	Kassel	2.700	0	0	-75	2.625
Ebertplatz 1	Köln	7.330	90	0	0	7.420
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	13.920	305	0	0	14.225
Hansaring 20	Köln	4.010	0	0	0	4.010
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	17.570	788	0	0	18.358
Neumarkt 49	Köln	7.290	276	0	0	7.566
Weyerstraße 79-83	Köln	15.410	111	0	-111	15.410
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.770	37	0	0	2.807
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.460	15	0	0	4.475
Friedrichsring 46	Mannheim	2.550	16	0	-66	2.500
Lessingstraße 14	München	9.330	10	0	0	9.340
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.930	90	0	0	4.020
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.710	2.857	0	0	32.567
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.290	0	0	0	9.290
		282.000	7.551	0	-299	289.252

Bei einzelnen 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 i. H. v. TEUR 158 als Bewertungsverluste in das Ergebnis des ersten Halbjahres 2010 ein. Die Veräußerung der Immobilien »Königsplatz 57« in Kassel und »Friedrichsring 46« in Mannheim erfolgte zu Werten leicht unter den Verkehrswerten vom 31. Dezember 2009, daher ist eine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte am 30. Juni 2010 vorgenommen worden. Die externe Neubewertung des Portfolios wird regelmäßig zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

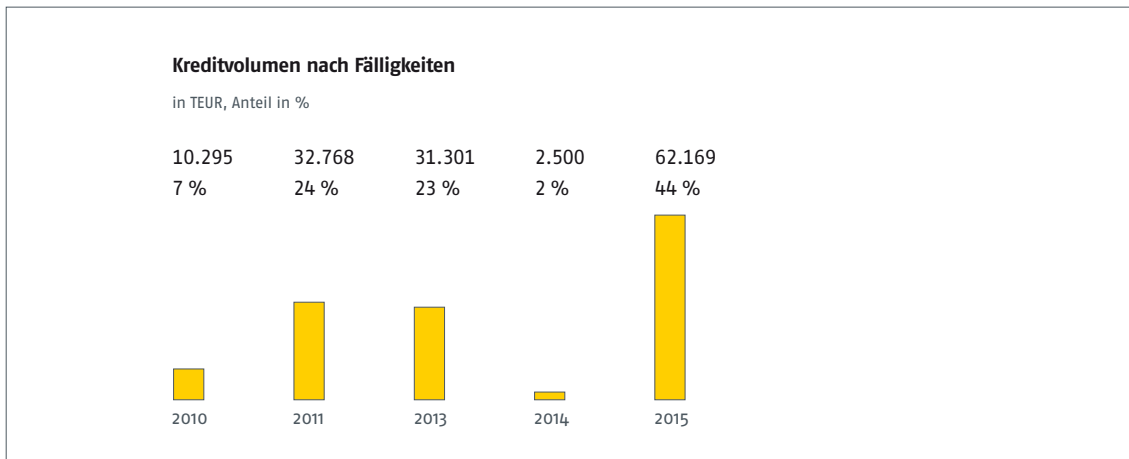
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund von Auszahlungen aus bestehenden Kreditlinien gegenüber dem 31. Dezember 2009 gestiegen.

Im ersten Halbjahr 2010 wurden zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen drei Swapgeschäfte über insgesamt TEUR 25.000 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:

Zinssicherungs- instrument	Volumen TEUR	Beginn	Laufzeit	Zinssatz in %	Marktwert 31.12.2009 TEUR	Marktwert 30.06.2010 TEUR	Differenz TEUR
Swap	10.000		31.12.10	3,82 %	-277	-151	126
Swap	5.000		30.12.11	4,00 %	-236	-223	13
Swap	2.675		31.12.11	3,12 %	-80	-84	-4
Swap	10.000		31.12.12	4,33 %	-679	-773	-94
Swap	5.000		31.12.12	3,93 %	-280	-336	-56
Swap	5.000		31.12.12	4,15 %	-313	-364	-51
Swap	10.000		31.03.15	2,41 %	0	-289	-289
Swap	10.000		30.06.15	4,80 %	-1.095	-1.435	-340
Forward Swap	10.000	02.01.13	30.12.15	2,81 %	0	-56	-56
Forward Swap	5.000	03.01.11	30.12.15	2,23 %	0	-35	-35
Swap	8.100		31.12.15	3,04 %	-106	-464	-358
Forward Swap	10.000	01.09.10	31.12.15	3,48 %	-203	-760	-557
Forward Swap	5.000	03.11.11	30.09.16	3,47 %	0	-245	-245
Forward Swap	10.000	01.09.10	30.12.16	3,58 %	-195	-821	-626
Cap	5.000		28.06.13	6,00 %	11	4	-7
Floor	-5.000		29.06.13	3,37 %	-246	-313	-67
					-3.699	-6.347	-2.648

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 30. Juni 2010, betrug 3,2 %. Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten betrug zum 30. Juni 2010 36 %.

Es bestanden nicht ausgenutzte Kreditlinien i. H. v. TEUR 12.956. Aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum 30. Juni 2010 ergaben sich Finanzaufwendungen für das erste Halbjahr 2010 i. H. v. TEUR 2.648.



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

Initiative Immobilien Aktie, Frankfurt am Main	19. Oktober 2010
Zwischenbericht zu den ersten neun Monaten 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