

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL 2008

Q1 2008



POLIS

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL 2008

Q1 2008



Potsdamer Straße 58/Schöneberger Ufer 47, Berlin

Inhalt	> 01 __ Höhepunkte 1. Quartal 2008	> 15 __ Zwischenlagebericht
	> 02 __ Finanzkennzahlen	> 22 __ Zwischenabschluss
	> 03 __ Kurzporträt	> 27 __ Anhang
	> 04 __ Portfoliokennzahlen	> 32 __ Bilanzeid
	> 05 __ Vorwort des Vorstands	> 33 __ Finanzkalender/Kontakt
	> 07 __ Die POLIS-Aktie	
	> 10 __ Portfolioübersicht	

Höhepunkte des 1. Quartals 2008 auf einen Blick

- > **Die Mieterträge steigen um 89 % gegenüber dem 1. Quartal 2007 auf TEUR 3.488**
- > **Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung verbessert sich im Vorjahresvergleich um 84 % auf TEUR 2.892**
- > **POLIS erwirbt zwei Bürogebäude in Hamburg und ein weiteres in Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von TEUR 26.345**
- > **Die Aufstockung der Steinstraße 20 in Düsseldorf wird im Wesentlichen fertig gestellt**
- > **Die Baugenehmigung für die Aufstockung des Konrad-Adenauer-Ufers 41–45 in Köln liegt vor**
- > **Das Bürohaus Torstraße 15 in Stuttgart wird mit einem Bewertungsgewinn im 1. Quartal von TEUR 960 veräußert**

Friedrichsring 46/Collinstraße 2, Mannheim



Finanzkennzahlen

Umsatz- und Ertragslage TEUR	01.01.-31.03.08	01.01.-31.03.07
Mieterträge	3.488	1.846
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	2.892	1.575
EBIT	3.226	2.743
Konzernüberschuss	1.579	1.580
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.960	1.654
Funds from operations (FFO) ¹	1.116	485
Net Asset Value pro Aktie (Euro) ²	13,95	13,79

Vermögens- und Kapitalstruktur TEUR	31.03.2008	31.12.2007
Langfristiges Vermögen	249.707	248.621
Kurzfristiges Vermögen	26.325	23.403
Eigenkapital	153.518	151.939
Bilanzsumme	276.032	272.024
Eigenkapitalquote in %	55,62 %	55,85 %
Loan to value in % ³	39,57 %	39,06 %
Portfoliowert	266.310	264.238
Vermietbare Fläche in m ²	119.900	119.700

¹ Funds from operations = EBIT +/- Ergebnis aus der Neuberwertung von Immobilien +/- Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien
+/- Finanzergebnis (ohne Bewertungsänderungen) + Beteiligungsergebnis - Gezahlte Steuern

² Net Asset Value (NAV): Eigenkapital zzgl. Latente Steuerverbindlichkeiten abzgl. Latente Steueransprüche

³ Relation von Darlehensverbindlichkeiten zu Verkehrswert der Immobilien

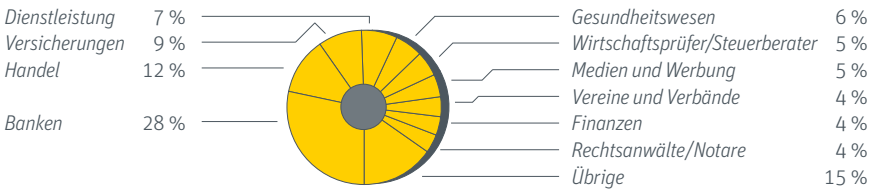
Kurzporträt

Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

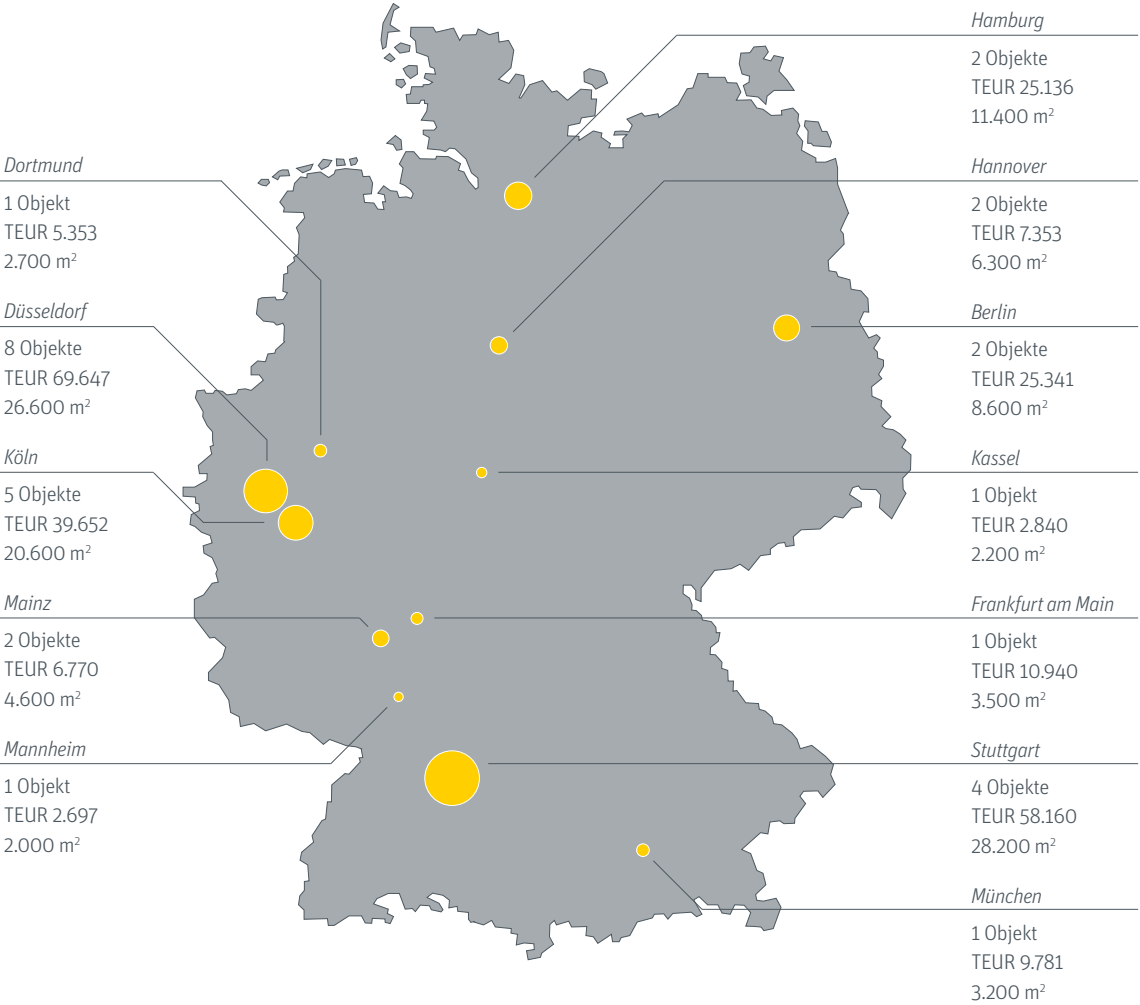
Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, erwirbt Büroimmobilien für den eigenen Anlagebestand. Durch das aktive Management der eigenen Immobilien, deren Umbau, Modernisierung, Erweiterung, Leerstands-beseitigung und andere Maßnahmen erzielen wir laufend Wertsteigerungen, die wir im Rahmen unserer moderaten Buy-and-Sell-Strategie realisieren. Wir konzentrieren uns ausschließlich auf Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten und investieren in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder mit sicherem Cashflow. Die starke Fokussierung auf den heimatischen Markt, auf wenige Städte, zentrale Lagen und häufig auf Gebäude, die in der Zeit von 1950–1970 errichtet wurden, führt zu einer hohen Spezialisierung, welche die Effizienz und Erfolgsaussichten unserer Arbeit erhöht. Unser eigenes Asset-Management-Team von derzeit 19 Mitarbeitern verwaltet den Immobilienbestand im Wert von rd. EUR 266 Mio. zum 31. März 2008 in kaufmännischer und technischer Hinsicht und übernimmt die wesentlichen operativen Aufgaben wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung und Vermietung.

Unser Immobilienportfolio wurde im Februar 2008 von FERI Research & Rating AG mit einem »A«-Rating (=sehr gut) ausgezeichnet. Seit unserem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 ist die POLIS im Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Verteilung Mieteinnahmen – Branchen | in %



Regionale Verteilung der Büroimmobilien



Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im 1. Quartal 2008 konnten wir an die erfolgreiche Arbeit des Vorjahres anknüpfen und ein gutes Quartalsergebnis erzielen. Im Zuge des Portfolioausbaus haben wir erneut einen kräftigen Anstieg des Ergebnisses aus der Immobilienbewirtschaftung erreicht, welches dadurch gegenüber dem Ergebnis aus der Neubewertung unserer Anlageobjekte an Bedeutung gewinnt. Um die Erfolge bei der Bewirtschaftung des Bestandsportfolios zu dokumentieren, veröffentlichen wir erstmals in einem Quartalsbericht die Kennzahl »FFO« (Funds from operations), die sich zum Vorjahreszeitraum um rd. 130 % auf TEUR 1.116 erhöht hat. Wir weisen aber darauf hin, dass diese Kennzahl die erarbeiteten Wertsteigerungen und Verkaufserfolge nicht berücksichtigt, die nach dem Geschäftsmodell der POLIS eine wesentliche Bedeutung haben.

Im vergangenen Quartal haben wir ein ausgezeichnetes Ergebnis bei der Realisierung solcher Wertsteigerungen erzielt. Im Übrigen haben wir nach dem Jahreswechsel neben dem weiteren Ausbau des Anlagebestandes einen deutlichen Schwerpunkt auf die aktive Bewirtschaftung der vorhandenen Immobilien und die konsequente Hebung von Wertsteigerungspotenzialen gelegt. In diesem Zusammenhang haben wir im 1. Quartal 2008:

- die umfassende Modernisierung und Aufstockung des repräsentativen Bürohauses Steinstraße 20 in Düsseldorf im Wesentlichen fertig gestellt; mit der Aufstockung haben wir hochwertige Neubauflächen geschaffen, in den übrigen Bereichen die Mietflächenqualität deutlich angehoben und schon während der Bauphase namhafte Neumieter gewonnen;
- eine Baugenehmigung für die Aufstockung des Konrad-Adenauer-Ufers 41-45 in Köln um zwei Geschosse erhalten;
- das Objekt in der Torstraße 15 in Stuttgart veräußert, nachdem wir es erfolgreich an einen Mieter bester Bonität langfristig vermietet hatten; der vereinbarte Verkaufspreis überstieg unseren bilanzierten Wert für diese Immobilie deutlich; und
- drei vielversprechende Büroimmobilien in Hamburg und Berlin für insgesamt EUR 26,3 Mio. erworben, die unsere hohen Lage- und Objektkriterien erfüllen. Damit beträgt der Wert unseres Immobilienportfolios einschließlich der bilanziell noch nicht übernommenen Anlageobjekte und nach Veräußerung der Torstraße 15 rd. 291 Mio. EUR.

Der Verkaufserfolg bei dem Objekt Torstraße 15 ist für uns von besonderer Bedeutung. Wir lassen bei unseren Anlageimmobilien jährlich durch die Feri Rating & Research AG als unabhängigen Sachverständigen den aktuellen Verkehrswert feststellen und die hohe Qualität durch ein Objekt- und Portfoliorating überprüfen. Darüber hinaus veröffentlichen wir alle für die Bewertung der Immobilien relevanten Faktoren und wurden deshalb kürzlich in der Presse als die einzige Immobilienaktiengesellschaft hervorgehoben, die seit Jahren hohe Transparenzanforderungen durch die Veröffentlichung von Einzelverkehrswerten erfüllt. Letztlich kann aber nur der tatsächliche Verkauf am Markt die Bewertungsansätze einer Immobilie bestätigen und bei Investoren, die durch die starken Turbulenzen am Kapitalmarkt verunsichert sind, Vertrauen schaffen.

Das wirtschaftliche Umfeld für Büroimmobilien in Deutschland ist weiterhin positiv. Zwar bestehen konjunkturelle Risiken infolge der globalen Finanzkrise und der damit ausgelösten Kreditverknappung; die Impulse aus der guten Beschäftigungslage und den relativ stabilen Zinsen überlagern diese jedoch. Aus der zunehmenden Verknappung von Kreditmitteln für Finanzinvestoren erwarten wir einen deutlichen Rückgang der großvolumigen Immobilienportfolio-Transaktionen. Teile der in den letzten Jahren gehandelten Portfolien und einzelne Immobilien werden schon jetzt wieder auf dem Markt angeboten. Auf der anderen Seite sind zahlreiche in- und ausländische Investoren, die mit einem hohem Eigenkapitalanteil finanzieren und sich in den letzten Jahren eher zurückgehalten haben, wieder auf den Markt zurückgekehrt und aktiv auf der Suche nach voll vermieteten Anlageobjekten in guten Lagen. Die Vermietungsumsätze sind an allen Standorten stabil. In der gegenwärtigen Situation am Immobilienmarkt gehen wir davon aus, dass keine Portfolioaufschläge mehr erzielbar sind und es wieder verstärkt zu Einzeltransaktionen kommen wird. Anlageobjekte mit Leerstand und Modernisierungsbedarf werden im Zuge der Normalisierung der Marktverhältnisse vermutlich wieder günstiger zu erwerben sein, während voll vermietete Objekte in guten Lagen mit hoher Gebäudequalität weiterhin auf stabilem Preisniveau gehandelt werden dürften. Dieses Umfeld ist günstig für das Geschäftsmodell der POLIS und verbessert die Chancen erfolgreicher Modernisierungsprojekte.

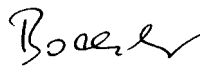
Mit der Entwicklung der POLIS-Aktie können wir nicht zufrieden sein. Im Zuge des allgemeinen Kursverfalls der Immobilienaktien im In- und Ausland konnte unsere Aktie von der positiven operativen Entwicklung der Gesellschaft nicht profitieren. Das Ziel unserer Arbeit ist es, durch aktives Immobilienmanagement ein langfristiges, profitables Wachstum zu erzielen, damit der Unternehmenswert der POLIS erhöht wird und unsere Aktionäre eine attraktive Rendite bei einem moderaten Risiko erzielen können. Wir sind zuversichtlich, dass der nachhaltige Erfolg der POLIS zu einer höheren Bewertung am Kapitalmarkt führen wird.

Berlin, im April 2008

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Die POLIS-Aktie

Die POLIS-Aktie notiert seit dem Börsengang am 21. März 2007 im Amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse. Sie erfüllt im Segment Prime Standard die geltenden Transparenzanforderungen. POLIS verfügt nicht über eigene Aktien der Gesellschaft. Bezugsrechte für Organmitglieder, Arbeitnehmer oder Dritte wurden nicht gewährt.

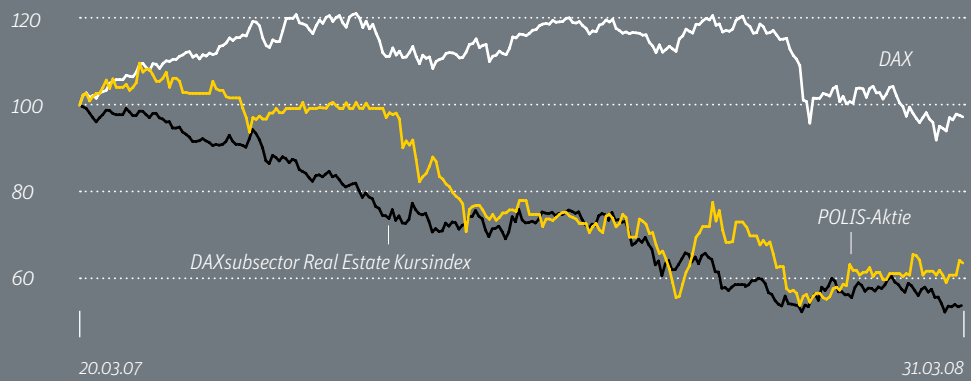
Verlauf des Aktienkurses der POLIS

Die Turbulenzen am Kapitalmarkt in der Folge der Krise des US-amerikanischen Immobilien- und Hypothekenmarktes haben die Kurse der Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland und Europa seit dem Frühjahr 2007 stark sinken lassen. Diese Entwicklung hat sich auch im 1. Quartal 2008 fortgesetzt. Während das operative Geschäft der POLIS in der Berichtsperiode positiv verlief, hat die Aktie an Wert verloren. Zum 31. März 2008 notierte die POLIS-Aktie bei EUR 9,40 und hat sich von ihrem Tiefststand (EUR 8,00) am 18. Januar wieder absetzen können. Damit hat der Kurs der POLIS-Aktie gegenüber dem Schlusskurs der Aktie am 31. Dezember 2007 rd. 8,7 % eingebüßt. Im gleichen Zeitraum fiel der für Immobilienaktien in Deutschland repräsentative DAXsubsector Real Estate Kursindex um 10,3 % während der DAX-Index 16,4 % an Wert verloren hat. Trotz der relativen Outperformance der POLIS-Aktie im 1. Quartal war die Kursentwicklung unbefriedigend.

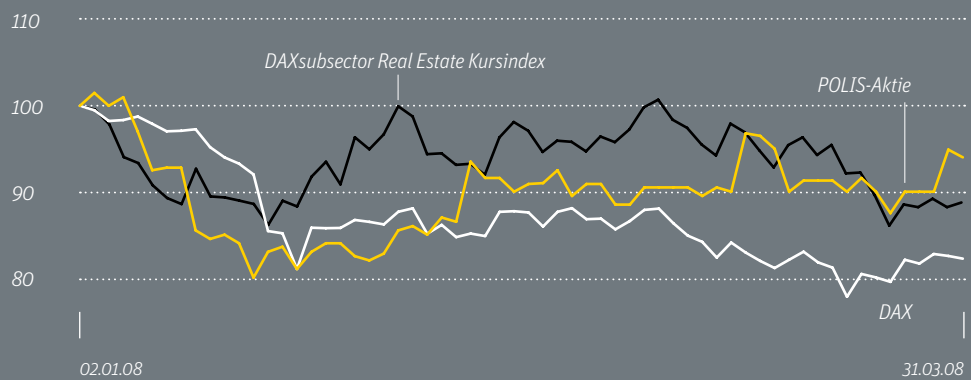
An der Börse wird derzeit für Immobiliengesellschaften im Gegensatz zum Vorjahresquartal weniger bezahlt als ihr Vermögen abzüglich Schulden wert ist. Mit dem Kurs von EUR 9,40 zum 31. März 2008 wurde die POLIS-Aktie mit einem Abschlag von knapp 33 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von EUR 13,95 bewertet. Dieser Abschlag zum NAV liegt im Rahmen der derzeitigen Bewertung deutscher Immobilien-AGs (bis 50 % zum NAV); er ist jedoch im historischen Vergleich ungewöhnlich hoch.

Der allgemeine Rückgang der Kurswerte am Aktienmarkt deutet auf eine Verunsicherung der Marktteilnehmer im Hinblick auf die künftige konjunkturelle Entwicklung hin. Der ungewöhnlich hohe Abschlag deutscher Immobilien-AGs gegenüber ihren Nettosubstanzwerten lässt auf eine allgemeine Skepsis des Kapitalmarktes zur dauerhaften Stichhaltigkeit der Immobilienbewertungen schließen. POLIS begegnet dieser Sicht mit (i) der Offenlegung aller bewertungsrelevanten Informationen, (ii) einer transparenten Darstellung der von unabhängigen Gutachtern ermittelten Bewertungen und (iii) einer selektiven Veräußerung von Immobilien zur Realisierung von Bewertungsgewinnen.

Der durchschnittliche Tagesumsatz der POLIS-Aktie an der Frankfurter Börse (XETRA) im 1. Quartal 2008 belief sich auf 3.123 Stück oder TEUR 27. Seit dem Börsengang beläuft sich der durchschnittliche Tagesumsatz auf 9.809 Stück oder EUR 132.008.



Entwicklung der POLIS-Aktie seit IPO | im Vergleich zu Indizes, in %



Entwicklung der POLIS-Aktie seit Jahresbeginn | im Vergleich zu Indizes, in %

Aktiendaten

ISIN	DE0006913304
WKN	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GY
Schlusskurs am 31.03.2008 (Xetra)	EUR 9,40
Aktienanzahl	11.051.000
Marktkapitalisierung zum 31.03.2008	EUR 104 Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	UniCredit Markets & Investment Banking
Research Abdeckung (Coverage)	UniCredit Markets & Investment Banking, Viscardi AG
Höchstkurs im 1. Quartal (Xetra)	EUR 10,15
Tiefstkurs im 1. Quartal (Xetra)	EUR 8,00
52-Wochen-Hoch	EUR 16,00
52-Wochen-Tief	EUR 8,00
Emissionstag	21.03.2007
Emissionspreis	EUR 14,50
Durchschnittlicher Tagesumsatz im ersten Quartal 2008	EUR 27.368/3.123 Aktien
Ergebnis je Aktie 01.01.2008 – 31.03.08	EUR 0,14
NAV je Aktie	EUR 13,95
Freefloat	56,72 %

Portfoliübersicht in Zahlen (Stand 31.03.2008)

Objekt	Besitzübergang	Baujahr	letzte Sanierung/Modernisierung	Verkehrswert ¹	Diskontierungszinssatz ²	Gesamtfläche (gerundet) ³	Büro	Handel	Wohnen
				TEUR		m ²	m ²	m ²	m ²
Luisenstraße 46	15.05.2002	1936	2002	10.560	7,12 %	3.100	2.663	438	0
Potsdamer Straße 58	25.05.2001	1930	2004	14.781	7,12 %	5.500	4.643	493	0
Berlin				25.341		8.600	7.306	931	0
Kleppingstraße 20	31.12.2006	1953/54	1994	5.353	7,29 %	2.700	1.996	484	0
Dortmund				5.353		2.700	1.996	484	0
Berliner Allee 42	01.11.2007	1960	-	6.271	7,05 %	3.000	1.982	812	141
Berliner Allee 44	01.08.2000	1957	2001	8.620	7,20 %	3.700	2.657	456	138
Berliner Allee 48	01.10.2006	1956	-	5.640	7,00 %	2.500	1.825	255	237
Immermannstraße 11	01.12.2007	1960	-	3.380	7,02 %	1.700	1.040	338	163
Kasernenstraße 1	31.12.2006	1954	-	12.130	7,02 %	4.600	3.172	832	241
Steinstraße 11	31.12.1999	1913	2000	8.770	7,00 %	2.500	1.882	392	0
Steinstraße 20	01.07.2006	1954	2007	16.216	6,99 %	5.200	4.193	562	0
Steinstraße 27	01.09.2000	1960	1998	8.620	7,05 %	3.400	2.822	324	0
Düsseldorf				69.647		26.600	19.572	3.972	921
Gutleutstraße 26	30.06.2006	1970	1996	10.940	7,11 %	3.500	3.538	0	0
Frankfurt am Main				10.940		3.500	3.538	0	0
Domstraße 10/ Schauenburger Straße 15 + 21	01.08.2007	1906/ 11/86	2002	13.790	7,01 %	6.500	4.437	1.455	0
Ludwig-Erhard-Straße 14	01.10.2006	1969	1996	11.346	7,05 %	4.900	4.530	0	0
Hamburg				25.136		11.400	8.967	1.455	0
Landschaftstraße 2	31.12.2006	1983	-	3.443	7,31 %	3.700	3.667	0	0
Landschaftstraße 8	31.12.2006	1885	2006	3.910	7,28 %	2.600	2.166	0	0
Hannover				7.353		6.300	5.833	0	0
Königsplatz 57	01.11.2007	1950	1995	2.840	7,40 %	2.200	1.920	0	0
Kassel				2.840		2.200	1.920	0	0

Erläuterungen zur Portfoliübersicht

¹ Gemäß Wertgutachten der Feri Rating & Research AG zum Bewertungsstichtag 31.12.2007. Bei einigen Objekten ergänzt um Zugänge aus Investitionen aus dem 1. Quartal 2008

² Gemäß Wertgutachten der Feri Rating & Research AG, Diskontierungssatz des Discounted-Cashflow-Modells (IRR): Er stellt lt. Feri diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen

³ Kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von der Summe der Einzelwerte abweichen

⁴ Gewichtet nach Mietertrag

⁵ Jeweils ermittelt als Relation der vermieteten Fläche zur Gesamtfläche

⁶ Gemäß geprüftem Konzernabschluss im angegebenen Jahr nach IFRS

⁷ Fiktive Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung sämtlicher leer stehender Flächen zu den von der Feri Rating & Research AG ermittelten, objektspezifischen Marktmieten

⁸ Relation von annualisierter Potenzialmiete zum Verkehrswert

⁹ Erzielung der Potenzialmiete setzt weitere Investitionen voraus, daher Angabe der Rendite in Relation zum Verkehrswert nach Fertigstellung

¹⁰ Wegen umfassender Modernisierungsplanung derzeit keine Vermietungstätigkeit

Archiv	Stellplätze	Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ Jahre	Vermietungsgrad nach Fläche ⁵	Vermietungsgrad nach Fläche ⁵	Vermietungsgrad nach Umsatz TEUR	Miete 2006 ⁶ TEUR	Miete 2007 ⁶ TEUR	Annualisierte Ist-Miete TEUR	Annualisierte Potenzialmiete ⁷ TEUR	Rendite auf Potenzialmiete ⁸	Feri Rating ¹
m ²	Anzahl	31.03.2008	31.12.2006	31.03.2008	31.03.2008			31.03.2008	31.12.2007	31.12.2007	
45	24	3,4	88 %	100 %	100 %	494	553	659	657	6,2 %	B+
347	20	1,4	88 %	97 %	98 %	525	818	917	931	6,3 %	B+
392	44			98 %		1.019	1.371	1.576	1.588		
247	11	4,9	60 %	79 %	86 %	0	291	361	412	7,7 %	B+
247	11			79 %		0	291	361	412		
57	19	3,2	-	88 %	86 %	-	28	230	353	5,6 %	A
460	19	4,6	100 %	92 %	98 %	558	563	568	590	6,8 %	A
140	0	3,1	77 %	79 %	82 %	66	277	289	352	6,2 %	A
160	10	1,8	-	72 %	71 %	-	16	165	230	6,8 %	A
371	14	2,9	93 %	95 %	99 %	0	695	845	842	6,9 %	A
196	0	3,4	99 %	68 %	77 %	513	519	414	541	6,2 %	A
433	12	4,2	55 %	86 %	44 %	202	339	519	997 ⁹	6,0 % ⁹	A
204	20	3,2	98 %	96 %	97 %	503	540	526	563	6,5 %	A
2.021	94			87 %		1.842	2.977	3.557	4.468		
0	29	5,8	100 %	100 %	100 %	972	972	907	750	6,9 %	A
0	29			100 %		972	972	907	750		
565	12	3,4	-	24 %	23 %	-	227	282	1.010	7,3 %	A
324	29	3,2	53 %	61 %	56 %	111	443	509	799	7,0 %	A
889	41			35 %		111	670	791	1.809		
0	52	6,6	20 %	61 %	60 %	0	122	320	407 ⁹	11,3 % ⁹	B+
437	0	3,8	100 %	100 %	100 %	0	270	270	270	6,9 %	B+
437	52			77 %		0	392	590	677		
307	4	3,8	-	95 %	97 %	-	29	175	182	6,4 %	B
307	4			95 %		-	29	175	182		

Feri Bewertungssystematik

¹¹ Da die angegebene Potenzialmiete Modernisierungsmaßnahmen in erheblichem Umfang unterstellt, ist ein Vergleich mit dem gegenwärtigen Verkehrswert nicht aussagefähig
¹² Gewichteter Durchschnitt
¹³ Ohne Konrad-Adenauer-Ufer 41-45
¹⁴ Immobilien im Umlaufvermögen
¹⁵ Vorläufige Investitionskosten
¹⁶ Werte beziehen sich auf den geplanten Zeitpunkt des Besitzübergangs
¹⁷ Beteiligungen (2 x 5,1 %)

»Absolute Spitze« AAA
 »Hervorragend« AA
 »Sehr gut« A
 »Weit überdurchschnittlich« B+
 »Leicht überdurchschnittlich« B
 »Durchschnittlich« C
 »Leicht unterdurchschnittlich« D
 »Weit unterdurchschnittlich« D-
 »Schlecht« E
 »Sehr schlecht« E-

Objekt	Besitzübergang	Baujahr	letzte Sanierung/Modernisierung	Verkehrswert ¹	Diskon- tierungszinssatz ²	Gesamtfläche gerundet ³	Büro	Handel	Wohnen
				TEUR		m ²	m ²	m ²	m ²
Ebertplatz 1	15.06.2007	1960	2002	7.280	7,12 %	3.700	3.352	224	68
Gustav-Heinemann-Ufer 54	01.10.2007	1989	-	13.990	7,19 %	7.000	6.684	0	0
Hansaring 20	01.11.2007	1975	2006	3.980	7,31 %	2.000	1.931	0	0
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	01.04.2007	1953	-	7.137	7,13 %	4.500	4.051	0	0
Neumarkt 49	31.12.2007	1957	2005	7.265	7,22 %	3.400	2.957	411	0
Köln				39.652		20.600	18.975	635	68
Rheinstraße 43-45	01.11.2007	1976	-	2.460	7,36 %	1.800	1.466	284	0
Rheinstraße 105-107	30.09.2007	1968	-	4.310	7,11 %	2.800	2.290	0	330
Mainz				6.770		4.600	3.756	284	330
Friedrichsring 46	01.11.2007	1965	2002	2.697	7,28 %	2.000	1.432	146	406
Mannheim				2.697		2.000	1.432	146	406
Lessingstraße 14	15.12.2007	1967	2002	9.781	6,91 %	3.200	2.606	383	0
München				9.781		3.200	2.606	383	0
Böblinger Straße 8	01.11.2007	1973	2004	3.400	7,21 %	2.200	942	920	354
Torstraße 15	01.02.2007	1989	-	16.310	6,98 %	6.300	4.759	722	106
Tübinger Straße 31+33	31.12.2006	1949	2000	9.170	7,24 %	4.900	2.643	1.306	189
Quartier Büchsenstraße	30.06.2007	1907-1956	1985	29.280	7,10 %	14.800	11.809	0	913
Stuttgart				58.160		28.200	20.154	2.948	1.562
Summe				263.670	7,10 %	119.900	96.055	11.239	3.287
Sonstige Immobilien ¹⁴				2.640					
Summe zum 31.03.2008				266.310					
Erworbene Objekte mit Besitzübergang nach dem 31.03.2008									
Berlin, Rankestraße 5-6	01.05.2008	1955	1996	17.060 ¹⁵	-	7.100	6.307	188	316
Hamburg, Bugenhagenstraße 5	01.04.2008	1913/14	-	4.552 ¹⁵		2.500	1.695	260	0
Hamburg, Steinstraße 12-14	01.05.2008	1925	1994	5.022 ¹⁵		2.700	2.468	0	0
Köln, Weyerstraße 79-83	01.05.2008	1962	2008	14.720 ¹⁵		10.200	6.990	1.216	0
Summe				41.354		22.500	17.460	1.664	316
Verkaufte Objekte mit Besitzübergang nach dem 31.03.2008									
Torstraße 15	01.05.2008			16.310		6.300	4.759	722	106
Portfolio zum 08.05.2008				291.354		136.000	108.756	12.181	3.498
Sonstige Immobilienbeteiligungen ¹⁷				1.035					
Summe des Immobilienvermögens				292.389					

Performance Q.1

Mieterträge | in TEUR

1.846

3.488

+89 %

01.01.-
31.03.2007

01.01.-
31.03.2008

EBIT | in TEUR

2.743

3.226

+ 18 %

01.01.-
31.03.2007

01.01.-
31.03.2008

FFO (Funds from operations) | in TEUR

485

1.116

+ 130 %

01.01.-
31.03.2008

01.01.-
31.03.2007

Zwischenlagebericht

der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2008

Geschäft und Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der Immobilienmärkte

Das wirtschaftliche Umfeld für Büroimmobilien in Deutschland ist weiterhin positiv.

- Der gesamtwirtschaftliche Aufschwung in Deutschland setzt sich trotz der Verunsicherungen am Kapitalmarkt weiter fort, allerdings mit abnehmender Dynamik.
- Die konjunkturellen Risiken sind infolge der Turbulenzen an den Finanzmärkten und Verbraucherpreissteigerungen von zuletzt 3,3 % in Deutschland größer geworden.
- Auf dem Arbeitsmarkt ist jedoch keine Abschwächung zu erkennen. Die Arbeitslosenzahl ist nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit saisonbereinigt im März 2008 erneut deutlich gesunken. Die Arbeitslosenquote belief sich im März auf 8,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 1,5 Prozentpunkte ab.
- Die Rendite für 5-jährige Festzins-Swaps als Referenz für das Refinanzierungsniveau der POLIS ist während des 1. Quartals 2008 um rd. 0,25 % gefallen und betrug 4,16 % zum 31. März 2008.
- Refinanzierungskosten im kurzfristigen Bereich sind während des 1. Quartals nahezu stabil geblieben; der 3-monatige EURIBOR-Satz ist nach Angaben der Bundesbank von rd. 4,67 % auf 4,73 % geringfügig gestiegen.
- Die Bereitschaft zur Kreditvergabe der deutschen Banken für gut kapitalisierte Unternehmen ist unverändert gegeben.

Branchenspezifische Entwicklungen

- Das kräftige Plus bei der Beschäftigung trägt zur Nachfrage von vermietbaren Büroflächen bei.
- Im Zuge der positiven Nachfragesituation haben sich die Leerstände sowohl im Einjahresvergleich als auch innerhalb der letzten drei Monate nach Maklerberichten an jedem der sechs führenden deutschen Bürostandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart) weiter abgebaut.
- Das Volumen der Neubaufertigstellungen ist nach Maklerberichten um mehr als 50 % gegenüber dem Vorjahresquartal gefallen, so dass angebotsseitig kein Druck auf die Immobilienpreise zu erwarten ist.
- Die Spitzenmietpreise im 1. Quartal sind in den sechs bedeutendsten Bürostandorten stabil geblieben.
- Laut einer Umfrage der Feri Rating & Research AG wollen die führenden deutschen Versicherungen und Pensionskassen ihre Immobilienquote im Schnitt um einen Prozentpunkt auf 6 % erhöhen. Verstärkt wollen diese Gesellschaften indirekt in Immobilien investieren.
- Im 1. Quartal 2008 ist das Transaktionsvolumen nach Maklerangaben für deutsche Immobilien gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29 % auf EUR 8,6 Mrd. gefallen. Als Begründung für den Rückgang wird eine wachsende Verknappung der Kreditfinanzierung herangeführt, die wiederum zu Preiszugeständnissen führen kann. Aus unserer Sicht sind davon in erster Linie größere Portfoliotransaktionen betroffen.

Geschäftsentwicklung

Transaktionen bestätigen Geschäftsmodell und Fokus

Im 1. Quartal haben wir in unserem fokussierten Geschäftsfeld – Erwerb und Bewirtschaftung von Büro- und Geschäftshäusern in guten innerstädtischen Lagen – mehrere Transaktionen durchgeführt.

Veräußerung einer Büroimmobilie in Stuttgart

Zum 31. März 2008 veräußerten wir für TEUR 18.230 unsere Büroimmobilie in der **Torstraße 15** in Stuttgart – ein repräsentatives Eckgebäude in der Innenstadt in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone. Wir hatten das Büro- und Geschäftshaus im Februar 2007 für ein Gesamtinvestitionsvolumen von TEUR 14.930 erworben, obwohl der Mietvertrag mit dem Hauptmieter schon Ende 2008 auslaufen wird. Im 3. Quartal 2007 ist es uns gelungen, für eine Fläche von 4.700 m² einen über zwölf Jahre laufenden Mietvertrag mit einem Mieter bester Bonität zu vereinbaren, der Barmer Ersatzkasse, einer der größten Träger der gesetzlichen Krankenversicherung in Deutschland. Zum 31. Dezember 2007 konnten wir einen Bewertungsgewinn für das Objekt in Höhe von TEUR 423 verbuchen. Die geplanten Mieterumbauten werden wir Anfang 2009 durchführen. Unter Berücksichtigung aller vertraglichen Verpflichtungen (Baukosten und Mietausfall in Höhe von voraussichtlich TEUR 1.920) haben wir einen unrealisierten Gewinn aus Neubewertung von TEUR 960 zum 31. März 2008 erzielt. Den Bewertungsgewinn werden wir mit Besitzübergang im 2. Quartal 2008 als Verkaufserlös realisieren.

Unsere Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Torstraße 15 – insbesondere die Akquisition, Vermietung, Modernisierung und Veräußerung – ist für unser Geschäftsmodell beispielhaft. Wir konnten durch die Transaktion beweisen, dass wir in die richtigen Objekte investieren und durch gute Vermietungsleistungen sowie Modernisierungs-Know-how bedeutsame Wertsteigerungen erzielen. Die Veräußerung solcher Modernisierungsobjekte ist Teil unserer moderaten Buy-and-Sell-Strategie und bestätigt die Bewertung der betroffenen Objekte.

Neuakquisition in Berlin

Mit der **Rankestraße 5–6** haben wir ein weiteres Bürogebäude in Berlin für insgesamt rd. EUR 17 Mio. (Nettokaufpreis TEUR 15.880) erworben, das zum 1. Mai 2008 übernommen

wird. Das rd. 7.100 m² große Objekt befindet sich direkt am Los-Angeles-Platz, nur einen Straßenzug vom Kurfürstendamm entfernt und unweit der Kaiser-Friedrich-Gedächtniskirche. Das siebengeschossige Gebäude, das derzeit zu 59 % vermietet ist, wurde 1955 errichtet, 1996 komplett saniert und um einen Anbau erweitert. Die Immobilie verfügt über eine groß angelegte, unterirdische Tiefgarage mit 79 Stellplätzen. Das Objekt nimmt aufgrund seiner Größe und der hochwertigen Gestaltung eine auffallend elegante Rolle im städtebaulichen Kontext ein. Hauptmieter ist die Zurich Versicherung mit einer Servicegesellschaft.

Feri Rating & Research AG hat die Immobilie mit einem Gesamtrating von »B+« (= überdurchschnittlich gut) bewertet. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich nach Wertgutachten von Feri Rating & Research AG der Verkehrswert der Immobilie auf TEUR 16.190, so dass ein Teil der Transaktionsnebenkosten durch den Gutachtenwert nicht gedeckt ist. Die Nettoanfangsrendite für das Bürogebäude Rankestraße 5–6 (annualisierte Ist-Miete im Verhältnis zu den Brutto-Anschaffungskosten) beträgt 3,7 % und wird erwartungsgemäß binnen zwei Jahren auf 7,0 % gesteigert werden können. Durch aktives Immobilienmanagement wird POLIS die Attraktivität des Gebäudes und den Vermietungsgrad weiter erhöhen. Bereits im Jahre 2009 rechnen wir mit Mieterträgen von mehr als EUR 1 Mio.

Erweiterung des Standorts Hamburg

Mit zwei Akquisitionen in Hamburg haben wir unseren Immobilienbestand an diesem bedeutenden Standort auf vier Objekte aufgestockt. Das Kontorhaus in der **Bugenhagenstraße 5** haben wir für ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. EUR 4,6 Mio. erworben. Das rd. 2.500 m² große Büro- und Geschäftshaus mit sieben Stockwerken liegt zentral in der Hamburger Innenstadt und in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof, Rathausmarkt und zur Haupteinkaufsmeile Mönckebergstraße. Das historische Gebäude wurde 1913/1914 in massiver Bauweise errichtet und ist zu 100 % an mehrere Nutzer vermietet. Feri Rating & Research AG hat die Immobilie mit einem Gesamtrating von »A« (= sehr gut) und einem Verkehrswert bei Akquisition von TEUR 5.200 bewertet, so dass mit einem Bewertungsgewinn im 2. Quartal zu rechnen ist. Die Nettoanfangsrendite auf die Anschaffungskosten beträgt 6,0 %. Wir rechnen mit Mieterträgen von rd. EUR 0,3 Mio. im Geschäftsjahr 2009.

In unmittelbarer Nähe zum Kontorhaus in der Bugenhagenstraße 5 erwarben wir im März zu einem Bruttokaufpreis von TEUR 4.786 ein weiteres hochwertiges Bürohaus mit traditioneller roter Backsteinfassade. Das repräsentative Objekt **Steinstraße 12–14** wurde Mitte der 20er Jahre erbaut, 1994 komplett saniert und modernisiert. Das leer stehende Gebäude hat eine Gesamtmietfläche von rd. 2.660 m² und besteht aus acht oberirdischen Geschossen. Es bietet helle, ansprechende Büroflächen für Unternehmen, die Wert auf Lage und moderne Ausstattung legen. Aufgrund der Gebäudestruktur, der Lage und der Ambiente verfügt die Immobilie auch über Drittverwendungsmöglichkeiten, beispielsweise zur Hotelnutzung.

Wir ordnen die Immobilie aufgrund des Leerstands als »Core-Plus«-Objekt ein. Feri Rating & Research AG hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »A« (= sehr gut) und einem Verkehrswert bei Akquisition von TEUR 5.240 bewertet, so dass mit einem Bewertungsgewinn im 2. Quartal zu rechnen ist. Bei diesem Hamburger Gebäude rechnen wir mit Mieterträgen von rd. EUR 0,4 Mio. im Geschäftsjahr 2009.

Erweiterung des Standorts Köln

Im Dezember 2007 haben wir den Kaufvertrag für unser sechstes Objekt in Köln unterzeichnet. Das für insgesamt rd. EUR 14,7 Mio. erworbene, 9.200 m² große Büro- und Geschäftsgebäude in der Kölner **Weyerstraße 79–83** zeichnet sich durch seine exzellente Lage aus. Es liegt verkehrsgünstig nur wenige Meter entfernt vom Barbarossaplatz, in unmittelbarer Nähe von zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Hotel- und Gaststättenbetrieben und kulturellen Einrichtungen. Das siebengeschossige Gebäude wurde 1962 gebaut und ist zu 69 % vermietet. Hauptmieter ist die DAK, eine der größten gesetzlichen Krankenkassen Deutschlands, die einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen hat und nach der Modernisierung alle Büroflächen von rd. 6.990 m² belegen wird. Zum Haus gehört eine eigene Tiefgarage mit 91 Stellplätzen. Feri Rating & Research AG hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »B+« (= überdurchschnittlich gut) und einem Verkehrswert von TEUR 15.217 bewertet, so dass mit einem Bewertungsgewinn im 2. Quartal zu rechnen ist. Wir erzielen mit dem Erwerb eine Nettoanfangsrendite von 5,2 % (und rechnen mit einer deutlichen Steigerung der Rendite, sobald auch die Einzelhandelsflächen vermietet sind). Im Hinblick auf den langfristigen Mietvertrag mit dem Hauptmieter stufen wir die Immobilie Weyerstraße 79–83 als »Core«-Objekt ein.

Wir sind zuversichtlich, dass wir die gekauften Leerstände im Zeitablauf voll vermieten und durch unsere Bewirtschaftung weitere Wertsteigerungen erzielen werden.

Vermietungsgeschäft

Im 1. Quartal ist es uns gelungen, neue Mietverträge für eine Gesamtmietfläche von rd. 1.120 m² und einem Gesamtvertragsvolumen von rd. TEUR 980, überwiegend mit fünfjähriger Laufzeit, abzuschließen. Der Vermietungsgrad nach Fläche zum 31. März 2008 ist mit 79 % gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2007 unverändert geblieben. Wir streben an, den Vermietungsstand des Portfolios zum Ende 2008 auf 85 % zu steigern. Die durchschnittliche Mietlaufzeit für das Portfolio beträgt drei Jahre. Im 1. Quartal konnten wir die Mieterträge mit TEUR 3.488 gegenüber dem Vorjahresquartal (TEUR 1.846) um 89 % steigern.

Modernisierungen

In der **Steinstraße 20, Düsseldorf**, sind die Baumaßnahmen im Wesentlichen abgeschlossen. Wir haben diese Immobilie durch eine Aufstockung um eine Etage aufgewertet, die Mietflächenqualität deutlich verbessert und während der Bauphase namhafte Neumieter gewonnen.

Für das Gebäude **Konrad-Adenauer-Ufer in Köln** haben wir die Baugenehmigung für eine Aufstockung um ein Voll- und ein Staffelgeschoss erhalten. Die bestehenden Geschosse werden vollständig entkernt und neu ausgebaut. Die gesamte Fassade wird erneuert und mit schall- und wärmeisolierten Fensteranlagen sowie einem außen liegenden Sonnenschutz ausgestattet. Die gesamte Gebäudetechnik, einschließlich der Aufzüge, wird erneuert. Zudem werden alle Büroflächen mit einer Kühlung versehen. Der Heiz- und Kühlbedarf soll von einer Geothermie-Anlage gedeckt werden. Die bestehende Tiefgarage wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Insgesamt werden 60 Stellplätze realisiert. Bei der gesamten Maßnahme wird besonderer Wert auf die Nachhaltigkeit der Bauweise und der verwendeten Baumaterialien gelegt, besonders auch im Hinblick auf eine ressourcen schonende Bewirtschaftung des Gebäudes.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist weiterhin positiv und von dem starken Portfolioausbau der Gesellschaft geprägt. Gegenüber dem Vorjahresquartal sind die Mieterträge kräftig um 89 % von TEUR 1.846 auf TEUR 3.488 gestiegen. Nach Abzug des Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwands sowie des Immobilienbewirtschaftungsaufwands stieg das **Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung** um 84 % von TEUR 1.575 auf TEUR 2.892. Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** ist um 17 % gestiegen und belief sich auf TEUR 3.226 (Vorjahresperiode: TEUR 2.743).

Das **Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien** von TEUR 722 zum 31. März 2008 ergibt sich aus dem Saldo einer Abwertung der Büroimmobilie Neumarkt 49, Köln, in Höhe von TEUR 238 und dem Gewinn aus Neubewertung um TEUR 960 für die Torstraße 15, den wir auf der Grundlage eines abgeschlossenen Kaufvertrages gebucht haben. Im Vorjahr wurden zum 31. März 2007 mehrere Objekte nach ihrer Akquisition erstmals zum Verkehrswert bewertet. Daraus resultierte ein vergleichsweise höheres Bewertungsergebnis von TEUR 1.485.

Der **Konzernüberschuss** im 1. Quartal ist mit TEUR 1.579 im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben (Vorjahresperiode: TEUR 1.580), obwohl die Finanzaufwendungen um 83 % aufgrund des gestiegenen Kreditvolumens auf TEUR 1.486 (Vorjahresperiode: TEUR 813) gestiegen sind.

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** stieg zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um rd. 19 % auf TEUR 1.960 (Vorjahresperiode: TEUR 1.654). Die Kennzahl **»Funds from operations«** (welche das Ergebnis aus dem laufenden Geschäft im Wesentlichen nach Bereinigung um Veräußerungen und Bewertungsveränderungen wiedergibt) ist dabei um 130 % gestiegen¹.

Bezogen auf die bestehenden Mietverträge zum 31. März 2008 beträgt die annualisierte Ist-Miete der POLIS TEUR 14.384. So liegt unsere Mietrendite bei 5,5 % unter Zugrundelegung des aktuellen Portfoliovolumens. Im Hinblick auf die Höhe der gewichteten Fremdkapitalkosten von derzeit 4,96 % besteht ein positiver Hebel aus dem laufenden Geschäft. Unter Berücksichtigung dieser Marge, zuzüglich der Perspektive auf steigende Mieterträge und die Realisierung von weiteren Wertsteigerungen aus dem Immobilienbestand, verfügen wir über ein hohes Ertragspotenzial.

Finanzlage

POLIS ist mit einer **Eigenkapitalquote** von 55,62 % zum 31. März 2008 solide finanziert. Aufgrund des Mittelzuflusses aus dem Börsengang liegt die Eigenkapitalquote noch deutlich höher als der angestrebte Zielwert von 40 %, den wir zur Sicherstellung eines moderaten Risikoprofils aufrecht erhalten wollen. Seit dem erfolgreichen Börsendebüt im März 2007 ist die POLIS im Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft verschafft POLIS den Zugang zu einem breiten Spektrum von institutionellen und privaten Anlegern und erhöht die finanzielle Flexibilität der Gesellschaft.

Bei der Aufnahme von Fremdkapital unterhält POLIS Geschäftsbeziehungen zu mehreren Kreditgebern, um die Sicherstellung der jederzeitigen Liquidität zu gewährleisten. Die Bereitschaft zur Kreditvergabe der deutschen Banken für gut kapitalisierte Unternehmen ist trotz aktueller Entwicklungen auf den Finanzmärkten vorhanden. Den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen Grundpfandrechte auf die Anlageimmobilien als Sicherheit. Konkrete Verhandlungen mit mehreren Kreditinstituten zeigten, dass POLIS weiterhin über ausreichenden Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen verfügt. Gegenwärtig verfügen wir über Zusagen für nicht in Anspruch genommene Kredite einschließlich eines Rahmenkredites über insgesamt TEUR 99.800.

¹ *Funds from operations = EBIT +/- Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien +/- Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien +/- Finanzergebnis (ohne Bewertungsänderungen) + Beteiligungsergebnis - Gezahlte Steuern. Funds from operations ist nach IFRS keine offizielle Kennziffer.*

Für die Fälligkeitsstruktur der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Anhang des Geschäftsberichts 2007, Seite 78. Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 76.863) können insgesamt TEUR 42.540 in langfristige Bankdarlehen umgewandelt werden, sofern langfristig abgeschlossene Swapgeschäfte vorliegen. Derzeit belaufen sich solche Swapgeschäfte auf TEUR 30.000.

Die Bankguthaben beliefen sich am Ende der Periode auf TEUR 1.684 im Vergleich zu TEUR 38.099 zum 31. März 2007 kurz nach dem Börsengang.

Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** der POLIS hat sich im 1. Quartal auf TEUR 276.032 (zum 31.12.2007: TEUR 272.024) erhöht. Unser bilanziertes Vermögen setzt sich im Wesentlichen aus langfristigen Vermögenswerten zusammen. Lediglich 9,5 % der Aktiva sind kurzfristig. 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 266 Mio., einen Anteil von rd. 96 % an der Bilanzsumme haben.

Der Gesamtbestand unserer Immobilien zum 31. März 2008 ist gegenüber dem 31. Dezember 2007 unverändert geblieben. Der Wert der unter langfristigen Vermögenswerte ausgewiesenen Anlageimmobilien betrug TEUR 247.360 zum 31.03.2008 im Vergleich zu TEUR 246.248 zum 31. Dezember 2007. Die Steigerung von TEUR 1.112 gegenüber dem 31. Dezember 2007 ergab sich aus der Bilanzierung von Investitionen für den Ausbau und die Erweiterung von drei Modernisierungsobjekten in Höhe von TEUR 1.350, abzüglich eines Verlustes in Höhe von TEUR 238 im Zusammenhang mit der Neubewertung der Anlageimmobilie Neumarkt 49. Der Gesamtwert unserer Immobilien – einschließlich aller Immobilientransaktionen, die erst nach dem 31. März 2008 bilanzwirksam werden – beläuft sich auf rd. EUR 291 Mio.

Die Werthaltigkeit unserer Anlageimmobilien wird beim Erwerb durch Marktwertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, der Feri Rating & Research AG (Feri) überprüft. Dies schließt die Auswertung aller notwendigen Unterlagen und eine Objektbesichtigung zur Bewertung des Mikrostandortes und der Objektqualität mit ein. In den darauf folgenden Jahren werden Nachbewertungen durchgeführt.

Unsere Bewertungsansätze sind transparent und nachvollziehbar. Die bilanzielle Bewertung der POLIS Immobilien beläuft sich auf rd. EUR 2.197 pro m². Ausführliche Informationen über die Bewertungsmethodik von Feri befinden sich im Konzernanhang des Geschäftsberichts 2007 der POLIS, Seiten 64–65. Aktuelle Angaben zum Portfolio können Sie über unsere Homepage www.polisag.de abrufen.

Der **Net Asset Value pro Aktie** ist von EUR 13,79 zum 31. Dezember 2007 um 1,2 % auf EUR 13,95 zum 31. März 2008 gestiegen.

Am 31. März 2008 waren 19 Mitarbeiter bei der POLIS beschäftigt. Es fand keine Fluktuation in der Berichtsperiode statt.

Nachtragsbericht

Zum 1. April 2008 wurde die Büroimmobilie Bugenhagenstraße 5 planmäßig übernommen. Der Besitzübergang für die Objekte Weyerstraße 79–83, Rankestraße 5–6 und die Steinstraße 12–14 fand am 01. Mai 2008 statt. Der Besitzübergang beim Verkauf der Torstraße 15 ist am 1. Mai 2008 erfolgt.

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. Zu den generellen Risiken des Geschäftsbereichs und zum Risikomanagement der Gesellschaft sei auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2007 der POLIS verwiesen, siehe Konzernlagebericht, Seiten 47–49.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Als Bestandteil des Risikomanagements konzentriert sich die POLIS auf Büroimmobilien mit mehreren Mietern. Diese »Multi-Tenant-Strategie« reduziert das Mietausfallrisiko und die Wahrscheinlichkeit, dass umfassende Mietflächen zeitgleich zur Neuvermietung anstehen.

Wir haben ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, frühzeitig erkannt werden. Für uns stellt die strategische Unternehmensplanung einen Schwerpunkt des Risikomanagements dar. Unter Einbeziehung aller bekannten operativen und finanzwirtschaftlichen Risiken erstellen wir die strategische Planung, damit potenzielle Risiken vor ihrem möglichem Eintritt bewertet werden. In regelmäßigen Abständen stellen wir die prognostizierten Wertansätze der strategischen Planung im Rahmen eines Soll-Ist-Vergleichs den tatsächlich erzielten Ergebnissen gegenüber. Abweichungen führen zur Erarbeitung von Handlungsalternativen und zur Durchführung von geeigneten Maßnahmen.

Im Zusammenhang mit dem Ausfallrisiko haben wir ein zentrales Monitoring zur Früherkennung des unerwarteten Verlustes an Mieterträgen eingerichtet. Das System beinhaltet die sorgfältige Bonitätsprüfung neuer Mieter und regelmäßige Überwachung der Mieterbonität, den laufenden Kontakt zu den Mietern und ein konsequentes Mahnwesen, um Mietausfälle gering zu halten.

Das operative Risiko des Geschäfts wird insgesamt als moderat angesehen. Im 1. Quartal 2008 sind die Risiken für die Vermietungssituation und Wertentwicklung des Portfolios der Gesellschaft aufgrund der positiven Konjunktur in Deutschland vertretbar und gegenüber der Vorperiode unverändert geblieben. Das zentrale Monitoring zur Früherkennung von Ausfallrisiken hat keine Anzeichen für wesentliche vom Ausfall bedrohte Forderungen festgestellt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Hinblick auf das Risiko aus dem operativen Geschäft und das Ziel, eine stabile aber attraktive Rendite für die Aktionäre zu erzielen, beabsichtigt POLIS eine konservative Eigenkapitalquote von 40 % aufrecht zu erhalten. Diese Ausstattung mit Eigenkapital trägt sowohl dem operativen Risiko, beispielsweise aus Verzögerungen von Modernisierungsprojekten oder einer Verminderung des Vermietungsgrads, als auch dem finanziellen Risiko der Gesellschaft Rechnung.

Aus möglichen Veränderungen des allgemeinen Zinsniveaus ergeben sich Risiken für das Ergebnis der Gesellschaft. Die Bankverbindlichkeiten des POLIS-Konzerns werden in vertretbarem Umfang variabel gehalten, um dadurch von niedrigen Zinsen zu profitieren. Zur Zinssicherung werden für die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten teilweise Zinssicherungsgeschäfte (Swaps und Caps) abgeschlossen.

Im 1. Quartal sind Refinanzierungskosten im kurzfristigen Bereich nahezu stabil geblieben; der 3-monatige EURIBOR-Satz ist nach Angaben der Bundesbank von rd. 4,67 % auf 4,73 % geringfügig gestiegen. Die Rendite für 5-jährige Festzins-Swaps als Referenz für das Refinanzierungsniveau der POLIS ist während des 1. Quartals 2008 um rd. 0,25 % gefallen und betrug 4,12 % zum 31. März 2008.

Zum 31. März 2008 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 77.640 (einschließlich TEUR 7.050, die im Zusammenhang mit der Veräußerung der Torstraße unter »Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten« ausgewiesen werden). TEUR 30.000 der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten wurden durch Zinsswap in eine festverzinsliche Verbindlichkeit transformiert und weitere TEUR 4.000 durch einen Cap gesichert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 27.736. Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt somit 41 %.

POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen etwaige Änderungen der Zinssätze sich auf Gewinn und Verlust sowie auf das Eigenkapital ergeben würden. Dabei wird der Cashflow für einen Prognosezeitraum von vier Jahren ermittelt, der sich bei einer Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte ergibt. Zum 31. März 2008 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei TEUR 436 (zum 31. Dezember 2007: TEUR 660).

Im Hinblick auf den moderaten Anteil der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten am Gesamtkapital in Höhe von rd. 16 % und das Ergebnis der Cashflow-at-Risk-Analyse wird diese Position für vertretbar gehalten.

Risiken können sich aus einer Verknappung der Liquidität der Banken oder Fremdkapitalmärkte ergeben. Die Gesellschaft überwacht daher als Bestandteil der Liquiditätsplanung auch die Verfassung am Markt für Kredite und Fremdkapitalemissionen. Wie bereits berichtet verfügt die POLIS weiterhin über ausreichenden Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen.

Prognosebericht

Ausblick

Seit Gründung der POLIS sind wir auf Büroimmobilien in guten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten fokussiert. Bei unserer Ausrichtung streben wir ein langfristiges, profitables Wachstum an, und dieses ist für uns untrennbar mit einer hohen Transparenz verbunden. Wir sind zuversichtlich, dass die Beachtung dieser Grundsätze zum nachhaltigen Erfolg der POLIS beitragen und sich in einer höheren Bewertung am Kapitalmarkt widerspiegeln wird.

Der Gesamtbestand unserer Immobilien – einschließlich der Objekte mit Besitzübergang nach dem 31. März 2008 – beläuft sich auf TEUR 291 Mio. Wir rechnen damit, durch weitere Akquisitionen den Wert unseres Portfolios im Geschäftsjahr 2008 auf EUR 350 Mio. zu steigern und im Vermietungsgeschäft einen deutlichen Anstieg der Mieterträge zu erzielen.

Die insgesamt guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für eine erwartete positive Entwicklung der Büroimmobilienmärkte in Deutschland. Es besteht keine Veranlassung, die im Geschäftsjahr 2007 veröffentlichten Prognosen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns zu verändern. Wir rechnen damit, dass das positive Umfeld für Büroimmobilien mit einer weiterhin zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung der POLIS einhergehen wird.

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 im 1. Quartal Leistungen erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf den Konzernanhang des Geschäftsberichts 2007 der POLIS, Seite 75 f. verwiesen. Mit dem Aufsichtsrat, Vorstand und nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte im 1. Quartal abgeschlossen.

Konzernbilanz

zum 31. März 2008

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	31.03.2008	31.12.2007
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	247.360	246.248
Immaterielle Vermögenswerte	56	59
Sachanlagen	178	186
Finanzanlagen	1.035	1.035
Latente Steueransprüche	854	891
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	224	202
Summe langfristige Vermögenswerte	249.707	248.621
Kurzfristige Vermögenswerte		
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	1.413	35
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.907	3.238
Kurzfristige Steuerforderungen	254	251
Bankguthaben	1.684	1.821
Andere Vermögenswerte	117	68
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	18.950	17.990
Summe kurzfristige Vermögenswerte	26.325	23.403
Bilanzsumme	276.032	272.024

PASSIVA

TEUR	31.03.2008	31.12.2007
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	110.510	110.510
Kapitalrücklage	26.730	26.730
Gewinnrücklagen	14.699	5.656
Konzernüberschuss	1.579	9.043
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	153.518	151.939
Minderheitenanteile	0	0
Summe Eigenkapital	153.518	151.939
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.463	21.619
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.530	1.374
Summe langfristige Verbindlichkeiten	22.993	22.993
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.863	74.538
Erhaltene Anzahlungen	2.745	1.982
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.608	2.152
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	35	34
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.220	11.320
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	7.050	7.066
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	99.521	97.092
Bilanzsumme	276.032	272.024

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2008
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	01.01.–31.03.08	01.01.–31.03.07
Mieterträge	3.488	1.846
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	-183	-124
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-413	-147
	-596	-271
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	2.892	1.575
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von:		
Anlageimmobilien	0	1.496
zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	960	0
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-238	-11
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	722	1.485
Sonstige Erträge	188	7
Sonstiger Aufwand	-36	-42
Verwaltungsaufwand	-540	-282
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	3.226	2.743
Finanzerträge	32	53
Finanzaufwendungen	-1.486	-813
Ergebnis vor Steuern	1.772	1.983
Latente Steuern	-193	-403
Ertragsteuern	0	0
Konzernüberschuss	1.579	1.580
davon:		
den Minderheiten zuzurechendes Ergebnis	0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechendes Ergebnis	1.579	1.580
EUR	01.01.–31.03.08	01.01.–31.03.07
Ergebnis je Aktie		
unverwässert	0,14	0,28
verwässert	0,14	0,28

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2008
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	01.01.–31.03.08	01.01.–31.03.07
Konzernüberschuss	1.579	1.580
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	1.454	760
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-722	-1.485
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	13	0
Abnahme der Rückstellungen	0	-46
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-743	-78
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	379	923
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.960	1.654
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1	0
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien	-2.861	-29.883
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.862	-29.883
Einzahlungen von Unternehmenseignern (Kapitalerhöhung)	0	70.708
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-447	-27.673
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.600	23.040
Erhaltene Zinsen	32	16
Gezahlte Zinsen	-1.420	-638
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	765	65.453
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	-137	37.224
Bankguthaben am Anfang der Periode	1.821	875
Bankguthaben am Ende der Periode	1.684	38.099

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2008
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 31.12.2006	51.400	4.328	5.177	479	61.384	0	61.384
Unmittelbar im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-3.822	0	0	-3.822	0	-3.822
Konzernüberschuss	0	0	0	1.580	1.580	0	1.580
Insgesamt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-3.822	0	1.580	-2.242	0	-2.242
Kapitalerhöhung Börsengang	51.400	23.130	0	0	74.530	0	74.530
Entnahme/Zuführung	0	0	479	-479	0	0	0
Stand per 31.03.2007	102.800	23.636	5.656	1.580	133.672	0	133.672
Stand per 31.12.2007	110.510	26.730	5.656	9.043	151.939	0	151.939
Entnahme/Zuführung	0	0	9.043	-9.043	0	0	0
Konzernüberschuss	0	0	0	1.579	1.579	0	1.579
Stand per 31.03.2008	110.510	26.730	14.699	1.579	153.518	0	153.518

Die Veränderung des Eigenkapitals wird im Anhang erläutert.

Konzernanhang der POLIS Immobilien AG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2008

Grundlagen der Berichterstattung

Der Zwischenbericht der POLIS Immobilien AG zum 31. März 2008 ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie deren Auslegungen durch das International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) aufgestellt.

Im Konzernzwischenabschluss (»Zwischenabschluss«) zum 31. März 2008, 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 2007 angewendet. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden wurde im Geschäftsbericht für das Jahr 2007 unter www.polisag.de veröffentlicht.

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

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

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die POLIS Immobilien AG und alle Gesellschaften einbezogen, die von der POLIS kontrolliert werden.

Gegenüber dem 31. März 2007 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS um 17 Gesellschaften vergrößert und umfasst 37 voll konsolidierte inländische Gesellschaften.

Sämtliche Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert beibehalten. Hinsichtlich der Einzelheiten verweist die Gesellschaft auf die ausführliche Darstellung der Grundlagen und Methoden sowie auf die angewandten Grundsätze des bereits veröffentlichten Jahresabschlusses 2007.

Segmentberichterstattung

POLIS ist nur in einem Geschäftsfeld – Erwerb und Bewirtschaftung von Büro- und Geschäftshäusern in einem geographischen Segment (Deutschland) – tätig. Daher erübrigt sich die Darstellung einer Segmentberichterstattung.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Mieterträge

Die Mieterträge stiegen im 1. Quartal 2008 auf TEUR 3.488 gegenüber TEUR 1.846 im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand

Im 1. Quartal 2008 beträgt der Aufwand für Modernisierung TEUR 46 und Instandhaltung TEUR 137 und liegt damit insgesamt um TEUR 59 höher als im 1. Quartal 2007 (TEUR 124). Als

Zugänge bei den Anlageimmobilien wurden im 1. Quartal 2008 Modernisierungskosten in Höhe von TEUR 130 erfasst.

Immobilienbewirtschaftungsaufwand

Der Aufwand aus Immobilienbewirtschaftung ist im 1. Quartal 2008 (TEUR 413) um TEUR 266 höher als im 1. Quartal 2007 (TEUR 147). Dies resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen

im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung eines Hauptmietvertrages und Übernahme eines Untermietvertrages in der Anlageimmobilie »Kasernenstraße 1« in Dortmund.

Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht »Entwicklung der Anlageimmobilien«.

Sonstige Erträge

Die Sonstigen Erträge betragen in den ersten drei Monaten 2008 TEUR 188 (Vj. TEUR 7) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der vorzeitigen Beendigung von zwei Mietverträgen.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand ist im 1. Quartal 2008 (TEUR 540) um TEUR 258 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR 282). Der Anstieg ist auf die Umstellung des Asset-Managements von einem externen Dienstleister auf die interne Verwaltung des

Portfolios und dem damit verbundenen veränderten Ausweis aller Immobilienmanagement-Kosten nunmehr im Verwaltungsaufwand zurückzuführen. Zudem wurde weiteres Personal im Rahmen des Wachstums im letzten Geschäftsjahr aufgebaut.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beträgt im 1. Quartal 2008 TEUR -1.454 gegenüber TEUR -760 im 1. Quartal 2007. In den Finanzaufwendungen sind Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 66 enthalten.

Latente Steuern

Die Berechnung der Latenten Steuern basiert auf dem kombinierten Steuersatz von 15,825 % (im Vorjahr: 26,375 %). Dieser ergibt sich aus dem Körperschaftsteuersatz ab 2008 von

15 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 %. Aufgrund des Geschäftsmodells des POLIS-Konzerns fällt grundsätzlich keine Gewerbesteuer auf erwirtschaftete Erträge an.

Das Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	01.01.- 31.03.08	01.01.- 31.03.07
Konzernjahresüberschuss nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	1.579	1.580
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	5.711.111
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,14	0,28

Angaben zur Bilanz

Anlageimmobilien

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in den ersten drei Monaten 2008 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

TEUR		01.01.2008			31.03.2008
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge	Marktwert- veränderung	bei- zulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.560	0	0	10.560
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.780	1	0	14.781
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.330	23	0	5.353
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.240	31	0	6.271
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.620	0	0	8.620
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.640	0	0	5.640
Immermannstraße 11	Düsseldorf	3.380	0	0	3.380
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	12.130	0	0	12.130
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.770	0	0	8.770
Steinstraße 20	Düsseldorf	15.430	786	0	16.216
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.620	0	0	8.620
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	10.940	0	0	10.940
Domstraße 10	Hamburg	13.790	0	0	13.790
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.270	76	0	11.346
Landschaftstraße 2	Hannover	3.200	243	0	3.443
Landschaftstraße 8	Hannover	3.910	0	0	3.910
Königsplatz 57	Kassel	2.840	0	0	2.840
Ebertplatz 1	Köln	7.280	0	0	7.280
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	13.990	0	0	13.990
Hansaring 20	Köln	3.980	0	0	3.980
Konrad-Adenauer-Ufer 51-54	Köln	6.970	167	0	7.137
Neumarkt 49	Köln	7.498	5	-238	7.265
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.460	0	0	2.460
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.310	0	0	4.310
Friedrichsring 46	Mannheim	2.690	7	0	2.697
Lessingstraße 14	München	9.770	11	0	9.781
Böblinger Straße 8	Stuttgart	3.400	0	0	3.400
Tübinger Straße 31 + 33	Stuttgart	9.170	0	0	9.170
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.280	0	0	29.280
		246.248	1.350	-238	247.360

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Investitionen für die Aufstockung der Anlageimmobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf und die Revitalisierung der »Landschaftstraße 2« in Hannover sowie Planungskosten für den Umbau der Anlageimmobilie »Konrad-Adenauer-Ufer 51-54« in Köln. Verluste aus Neubewertung ergaben sich aus dem Ansatz des von Feri ermittelten Gutachtenwertes für die Anlageimmobilie »Neumarkt 49« in Köln.

Zum Besitzübergang am 31. Dezember 2007 wurde diese Anlageimmobilie mit ihren Anschaffungskosten als bestmögliche Schätzung bewertet. Im Übrigen gehen wir gegenüber den von Feri zum 31. Dezember 2007 erstellten Wertgutachten von unveränderten beizulegenden Zeitwerten aus. Die Neubewertung des Portfolios wird regelmäßig zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Mit notariellem Kaufvertrag vom 31. März 2008 wurde die Immobilie »Torstraße 15« in Stuttgart zu einem Preis von TEUR 18.230 veräußert. Der Besitzübergang ist im 2. Quartal erfolgt. Im Rahmen der Veräußerung sind Verpflichtungen (Baukosten

und Mietausfall) in Höhe von voraussichtlich TEUR 1.920 zu erwarten. Nach Abzug dieser Kosten ergibt sich zum 31.03.2008 ein unrealisierter Gewinn aus Neubewertung von TEUR 960.

Objekt	Ort	TEUR 01.01.2008 bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge	Marktwert- veränderung	TEUR 31.03.2008 bei- zulegende Zeitwerte
Viehoferstraße 31	Essen	1.070	0	0	1.070
Gallenkampstr. 20	Duisburg	1.570	0	0	1.570
Torstraße 15	Stuttgart	15.350	0	960	16.310
		17.990	0	960	18.950

Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien

Anzahlungen wurden im 1. Quartal für den Erwerb der Anlageimmobilien »Bugenhagenstraße 5« in Hamburg und »Weyerstraße 79-83« in Köln geleistet.

Eigenkapital

Das Eigenkapital erhöhte sich von TEUR 151.939 am 31. Dezember 2007 auf TEUR 153.518 am 31. März 2008. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 55,6 %. Die POLIS Immobilien AG strebt langfristig eine Eigenkapitalquote von ca. 40 % an. Die

Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals kann der »Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung« in diesem Zwischenbericht entnommen werden.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrifft die Aufnahme von Darlehen im 1. Quartal 2008. Weiterhin wurden im 1. Quartal 2008 nachfolgend aufgeführte Swapgeschäfte in Höhe von insgesamt TEUR 25.000 ab-

geschlossen. Durch die bereits abgeschlossenen Swapgeschäfte können von den kurzfristigen Bankdarlehen jederzeit EUR 30 Mio. in langfristige Bankdarlehen umgewandelt werden.

Laufzeit	Swapsatz	Volumen
31.12.2012	4,33 %	10 Mio. €
31.12.2012	3,93 %	5 Mio. €
31.12.2012	3,82 %	10 Mio. €

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 31. März 2008, beträgt 4,96 %. Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt 41 %.

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 Geschäftsergebnisses und die 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.

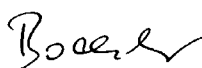
Berlin, im April 2008

POLIS Immobilien AG

Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Finanzkalender

Hauptversammlung 2008	4. Juli 2008
Halbjahresbericht 2008	7. August 2008
EXPO REAL 2008, DVFA Immobilien Konferenz, München	6.-8. Oktober 2008
Initiative Immobilien Aktie, Frankfurt am Main	20.-21. Oktober 2008
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2008	5. November 2008
Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main	10.-12. November 2008

POLIS Immobilien AG

Potsdamer Str. 58
10785 Berlin

Telefon 030.85 62 17.0
Telefax 030.85 62 17.49

www.polisag.de
info@polisag.de