

Q2²⁰⁰⁸

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2008



POLIS

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2008

Q2 2008

*Titelfoto: Kleppingstraße 20, Dortmund
Rechts: Steinstraße 12–14, Hamburg*



- Inhalt
- > **01** __ Höhepunkte 1. Halbjahr 2008
 - > **02** __ Finanzkennzahlen
 - > **03** __ Kurzporträt
 - > **04** __ Portfoliokennzahlen
 - > **05** __ Vorwort des Vorstands
 - > **07** __ Die POLIS-Aktie
 - > **10** __ Portfolioübersicht
 - > **15** __ Transparenz & Kundenorientierung
 - > **16** __ Zwischenlagebericht
 - > **26** __ Zwischenabschluss
 - > **31** __ Anhang
 - > **37** __ Bilanzzeit
 - > **38** __ Finanzkalender/Kontakt



Steinstraße 20, Düsseldorf

Höhepunkte des 1. Halbjahres 2008 auf einen Blick

- > **Die Mieterträge steigen um 86 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 auf TEUR 7.139**
- > **Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung verbessert sich im Vorjahresvergleich um 87 % auf TEUR 5.992**
- > **POLIS veräußert das Bürohaus in der Torstraße 15 in Stuttgart mit einem Gewinn in Höhe von TEUR 964**
- > **POLIS erwirbt zwei Bürogebäude in Hamburg und ein weiteres in Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von TEUR 26.438**
- > **POLIS wird als transparenteste Immobilien-AG im deutschsprachigen Raum durch die Feri Rating & Research AG ausgezeichnet**

Finanzkennzahlen

Umsatz- und Ertragslage TEUR	1. Halbjahr		2. Quartal	
	01.01.- 30.06.08	01.01.- 30.06.07	01.04.- 30.06.08	01.04.- 30.06.07
Mieterträge	7.139	3.834	3.651	1.987
EBIT	6.778	2.957	3.553	214
EBT	4.486	2.108	2.715	124
Konzernüberschuss	3.974	1.666	2.396	85
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.301	2.088		
Funds from operations (FFO) ¹	1.781	490		

Vermögens- und Kapitalstruktur TEUR	30.06.2008	31.12.2007
Langfristiges Vermögen	294.741	248.621
Kurzfristiges Vermögen	10.489	23.403
Eigenkapital	155.913	151.939
Bilanzsumme	305.230	272.024
Eigenkapitalquote in %	51,08 %	55,85 %
Loan to value in % ²	46,94 %	39,06 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) ³	156.804	152.422
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) ³	14,19	13,79

Aktie

ISIN	DE0006913304
WKN	691330
Höchstkurs im 1. Halbjahr (Xetra)	10,15 EUR
Tiefstkurs im 1. Halbjahr (Xetra)	8,00 EUR
Schlusskurs am 30.06.2008 (Xetra)	9,70 EUR

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

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

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

Kurzporträt

Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

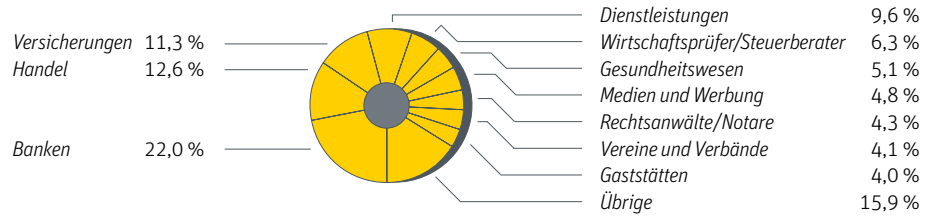
Die **POLIS AG** ist eine Immobilien-Aktiengesellschaft mit Konzentration auf ein Marktsegment: **Büroimmobilien**. Wir erwerben Objekte in etablierten Lagen an den attraktivsten deutschen Bürostandorten (»Top 20«). Dabei investieren wir sowohl in komplett vermietete Objekte mit sicherem Cashflow als auch in Immobilien mit Modernisierungsbedarf, die ein hohes Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Wir sind ein Bestandhalter, der durch aktives Handeln Leerstände abbaut und die Qualität der Immobilien für die Nutzer nachhaltig erhöht. Unser erprobtes Geschäftsmodell verfügt über ein hohes Ertragspotenzial. Durch Modernisierung von Büroobjekten und Gewinnung bonitätsstarker Mieter steigern wir unseren Unternehmenswert und erzielen eine attraktive Rendite für unsere Aktionäre.

Die starke Fokussierung auf den heimatlichen Markt, auf wenige Städte, zentrale Lagen und häufig auf Gebäude, die in der Zeit von 1950 bis 1970 erbaut 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 295 Mio. zum 30.06.2008 in kaufmännischer und technischer Hinsicht und übernimmt die wesentlichen operativen Aufgaben wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung und Vermietung.

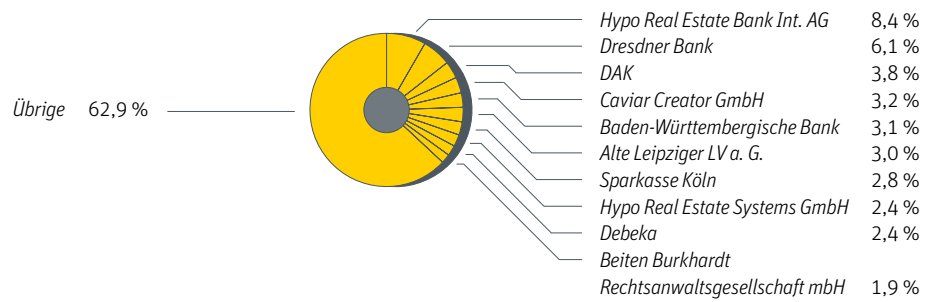
Unser Immobilienportfolio wurde im Februar 2008 von der Feri Rating & Research AG mit einem »A«-Rating (=sehr gut) ausgezeichnet.

Die Aktien der POLIS sind im Prime Standard des Amtlichen Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

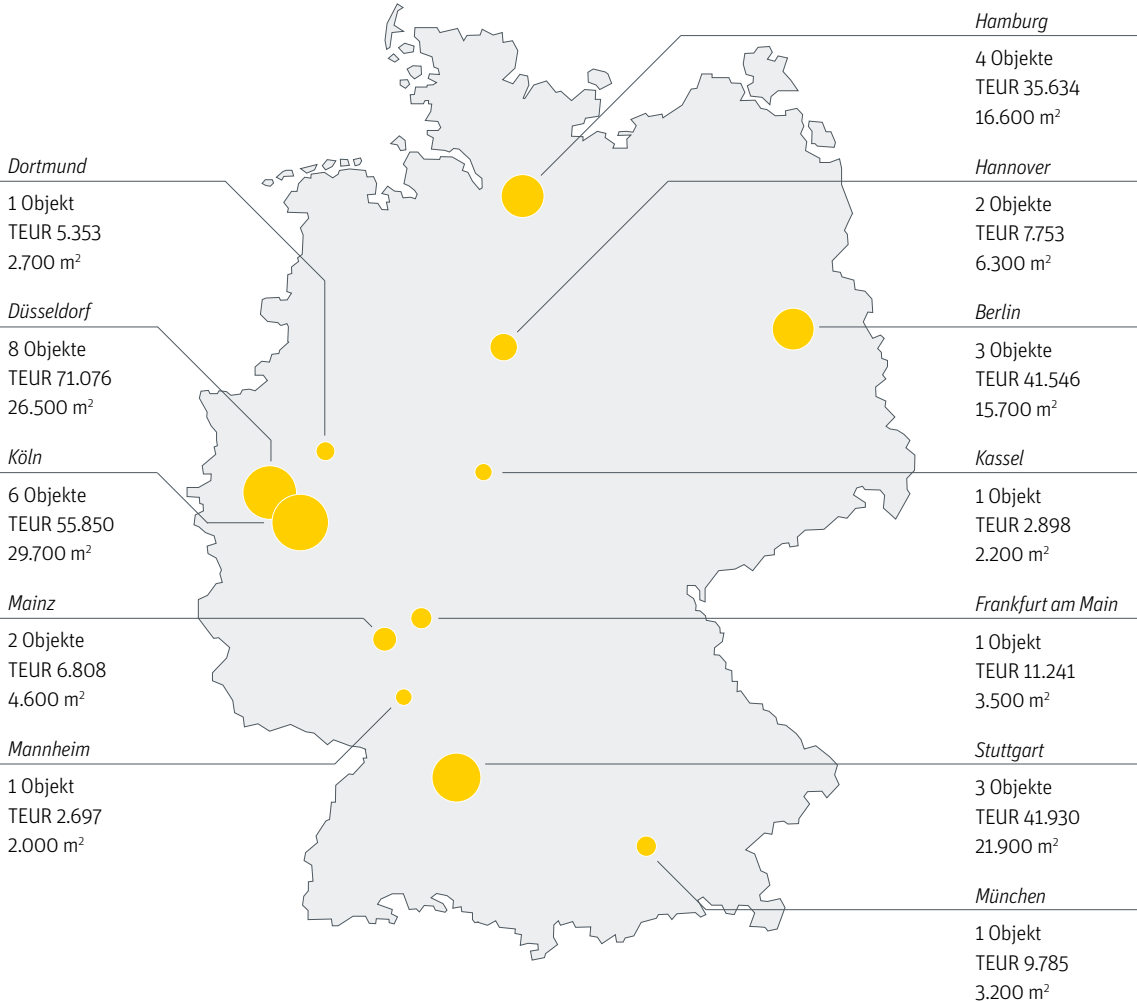
Verteilung Mieteinnahmen – Branchen | in %



Verteilung Mieteinnahmen – Mieter | in %



Regionale Verteilung der Büroimmobilien



Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im 1. Halbjahr 2008 haben wir mit unserem fokussierten Geschäftsmodell ein gutes Ergebnis erzielt. Alle wichtigen Ergebniszahlen wie der Konzernüberschuss, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sowie die um Bewertungsgewinne und Verkaufserlöse bereinigte Finanzkennzahl »Funds from operations« sind im Zuge des Portfolioausbaus deutlich gestiegen. Mit der Ausnahme eines etwas verhalteneren Portfoliowachstums bewegen wir uns mit den wesentlichen Geschäftszielen im Rahmen unserer Planung. So haben wir den Weg für einen beachtlichen Jahresüberschuss für das gesamte Geschäftsjahr 2008 unter Einhaltung eines beherrschbaren Risikoprofils geebnet.

Trotz der weltwirtschaftlichen Risiken für die Konjunktur ist das wirtschaftliche Umfeld für Büroimmobilien in Deutschland weiterhin positiv, auch wenn die Stimmung der deutschen Unternehmen zur Zeit eingetrübt ist. Die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen ist stark und die Beschäftigungslage gut. Aufgrund der hohen Eigenkapitalquote von rd. 51 % (Loan to value von 47 %) sind wir hervorragend positioniert, sich bietende Chancen im Immobilienmarkt weiter zu nutzen.

Auf dem Immobilienmarkt erwarten wir aus der zunehmenden Verknappung von Kreditmitteln für Finanzinvestoren einen deutlichen Rückgang – wenn nicht ein Verschwinden – der großvolumigen Immobilienpaket-Transaktionen. Teile von Portfolien, die jüngst durch institutionelle Investoren erworben wurden, werden wieder auf den Markt kommen. Beide Entwicklungen verbessern unsere Chancen, innerstädtische Büroimmobilien zu attraktiven Bedingungen zu erwerben. Wir stellen in unseren Verhandlungen schon jetzt Anzeichen für eine erhöhte Bereitschaft zu Preiszugeständnissen bei teilvermieteten oder modernisierungsbedürftigen Objekten fest. Auf der anderen Seite sind zahlreiche in- und ausländische Investoren, die mit hohem Eigenkapitaleinsatz 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. Dieses Marktumfeld ist günstig für das Geschäftsmodell der POLIS.

Im 2. Quartal 2008 haben wir keine Immobilien erworben. In erster Linie liegt dies an unseren hohen Anforderungen an Objektqualität und Rendite sowie an dem geringen Angebot im 1. Quartal. Darüber hinaus haben wir uns im Hinblick auf die Entwicklungen im Kredit- und Kapitalmarkt bewusst Spielräume bewahrt. Das behutsamere Wachstum eröffnet uns Chancen im Akquisitionsbereich, die viele unserer Wettbewerber derzeit nicht wahrnehmen können. Weil das Angebot an attraktiven Anlageimmobilien im 2. Quartal spürbar zugenommen hat, rechnen wir mit neuen Investitionen im 2. Halbjahr 2008.

Die Aktionäre der POLIS haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2008 den Kurs der Unternehmensleitung klar bestätigt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit von jeweils über 98 % zugestimmt. Darunter befindet sich die Ermächtigung zum Aktienrückkauf von bis zu 10 % des Grundkapitals. Hierbei handelt es sich um einen Vorratsbeschluss, von dem jedoch in Abhängigkeit von der Situation an den Kapitalmärkten jederzeit Gebrauch gemacht werden kann. Darüber hinaus hat die Hauptversammlung einen Aktienoptionsplan für Vorstand und Führungskräfte verabschiedet.

Transparenz und Kundenorientierung sind Kernwerte unseres unternehmerischen Handelns. Wir sind besonders stolz auf die Auszeichnung der POLIS durch die Feri Rating & Research AG als »transparenteste Immobilien-AG im deutschsprachigen Raum«. Wir schaffen Maßstäbe für Transparenz, indem wir alle für die Bewertung unserer Immobilien relevanten Angaben veröffentlichen. Ferner wollen wir durch guten Service eine hohe Mieterzufriedenheit erreichen. Aus diesem Grunde haben wir erneut eine Mieterbefragung durchgeführt. Das Ergebnis ist ermutigend und wird dazu dienen, unseren Service bei der Betreuung unserer Mieter weiter zu verbessern.

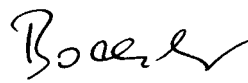
Zu guter Letzt möchten wir einen Meilenstein in der Geschichte der POLIS nicht unerwähnt lassen: es ist nunmehr 10 Jahre her, seitdem das nahezu 300 Jahre alte Bankhaus Delbrück & Co, Privatbankiers, und der Vorstandssprecher die »POLIS Grundbesitz und Beteiligungs AG« gegründet haben, die später in POLIS Immobilien AG umbenannt wurde. Wir haben dieses Ereignis ohne Marketingaufwand in einer privaten Veranstaltung mit allen Mitarbeitern gewürdigt. Durch den Börsengang und das schnelle Portfoliowachstum der letzten Jahre hat POLIS inzwischen ein neues Niveau erreicht. Mit gleich hohem Engagement und Optimismus werden wir uns nun für die Entwicklung unseres Unternehmens im zweiten Jahrzehnt einsetzen.

Berlin im August 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.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2008 wurde die Gesellschaft ermächtigt, Aktien der POLIS mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 11.051.000 zu erwerben und zu verwerten. Derzeit besteht keine Absicht, von der Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien Gebrauch zu machen. POLIS verfügt bisher nicht über eigene Aktien der Gesellschaft.

Ferner wurden Vorstand und Aufsichtsrat in der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2008 ermächtigt, im Rahmen eines Aktienoptionsplans Bezugsrechte an Mitglieder des Vorstands und Führungskräfte der POLIS Immobilien AG zu gewähren. Das Aktienoptionsprogramm erfüllt die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex und enthält u. a. die folgenden Regelungen:

- der Umfang ist so beschränkt, dass bei voller Ausnutzung aller Bezugsrechte weniger als 1,2 % neue Aktien geschaffen werden und deshalb keine wesentliche Verwässerung bei den anderen Aktionären eintritt;
- die Zuteilung der Bezugsrechte setzt ein Eigeninvestment der Bezugsberechtigten voraus, so dass eine Teilnahme am Kursgewinn und -verlust möglich ist;
- eine Ausübung kommt nur in Betracht, wenn der Emissionspreis von EUR 14,50 pro Aktie, eine absolute Performance von rd. 8 % p. a. sowie eine relative Performance erreicht wird, die rd. 5 % über dem maßgeblichen Index für deutsche Immobilienaktien liegen muss;
- ein Cap stellt sicher, dass sich kein unangemessen hoher Vergütungsbestandteil ergibt, sondern dieser z. B. bei Vorstandsmitgliedern auf maximal 50 % der Festvergütung beschränkt bleibt, wie es der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt.

Die Einzelheiten des Aktienoptionsplans und des dazu erforderlichen genehmigten Kapitals sind auf der Internetseite der POLIS in der Einladung zur Hauptversammlung dargelegt.

Im Anschluss an die Hauptversammlung wurden entsprechend der Ermächtigung zur Gewährung von Bezugsrechten insgesamt 20.000 Bezugsrechte an Mitglieder des Vorstands und insgesamt 6.000 Bezugsrechte an Führungskräfte der POLIS zum Bezug von je einer Aktie angeboten.

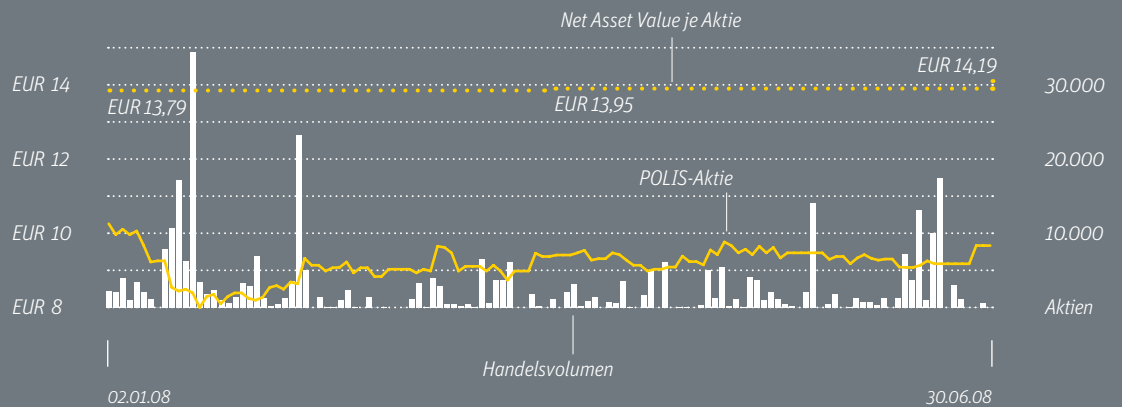
Verlauf des Aktienkurses der POLIS

Die anhaltende Krise des US-amerikanischen Immobilien- und Hypothekenmarktes und die Unsicherheiten der konjunkturellen Lage haben die Kurse der Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland und Europa im 1. Halbjahr 2008 weiter kräftig nach unten gezogen. Während das operative Geschäft der POLIS in der Berichtsperiode positiv verlief, hat die Aktie an Wert verloren. Zum 30. Juni 2008 schloss die POLIS-Aktie bei EUR 9,70. Damit hat der Kurs der POLIS-Aktie gegenüber dem Schlusskurs der Aktie zum 31.12.2007 rund 5,8 % eingebüßt. Im gleichen Zeitraum fiel der für Immobilienaktien in Deutschland repräsentative DAXsubsector Real Estate Kursindex um 33,3 %, während der DAX-Index 17,9 % an Wert verloren hat. Trotz der relativen Outperformance der POLIS-Aktie im 1. Halbjahr 2008 war die Kursentwicklung unbefriedigend. Ermutigend ist die stabile Entwicklung des Aktienkurses der POLIS seit Februar 2008, wenn auch auf sehr niedrigem Niveau.

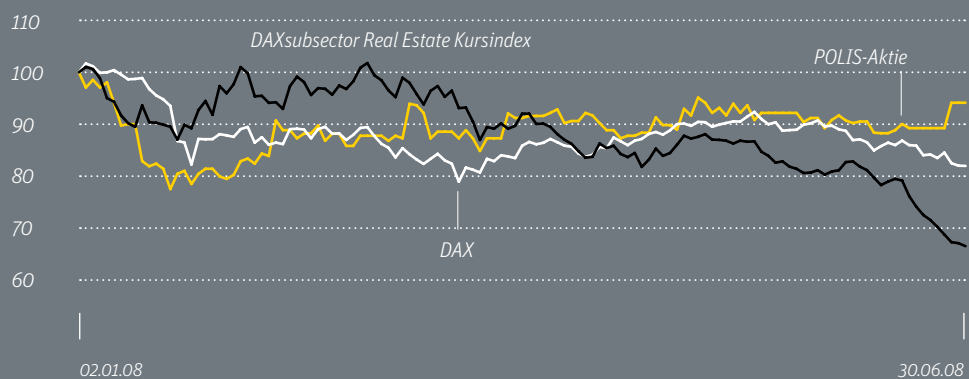
An der Börse wird derzeit für Immobiliengesellschaften im Gegensatz zum Vorjahresquartal weniger bezahlt als ihr Vermögen abzüglich Schulden wert ist. Mit dem Kurs von EUR 9,70 zum 30. Juni 2008 wurde die POLIS-Aktie mit einem Abschlag von knapp 32 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von EUR 14,19 bewertet. Der allgemeine Rückgang der Kurswerte am Aktienmarkt deutet auf eine Verunsicherung der Marktteilnehmer im Hinblick auf Inflationsrisiken und die künftige konjunkturelle Entwicklung hin. Der ungewöhnlich hohe Abschlag deutscher Immobilien-AGs gegenüber ihren Nettosubstanzwerten lässt auf eine allgemeine Skepsis des Kapitalmarktes zur dauerhaften Stich-

haltigkeit der Immobilienbewertungen schließen. POLIS begegnet dieser Skepsis 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 der festgestellten Bewertungsgewinne.

Der durchschnittliche Tagesumsatz der POLIS-Aktie an der Frankfurter Börse (XETRA) im 1. Halbjahr 2008 belief sich auf 3.206 Stück oder TEUR 23. Seit dem Börsengang beläuft sich der durchschnittliche Tagesumsatz auf 8.544 Stück oder EUR 110.148.



Entwicklung der POLIS-Aktie/Net Asset Value je Aktie/Handelsvolumen seit Jahresbeginn



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

Aktiendaten

ISIN	DE0006913304
WKN	691330
Reuters/Bloombergkürzel	PQLG.DE/PQL GR
Schlusskurs am 30.06.2008 (Xetra)	EUR 9,70
Aktienanzahl	11.051.000
Marktkapitalisierung zum 30.06.2008	EUR 107 Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	UniCredit Markets & Investment Banking
Research Abdeckung (Coverage)	UniCredit Markets & Investment Banking, Viscardi AG
Höchstkurs im 1. Halbjahr (Xetra)	EUR 10,15
Tiefstkurs im 1. Halbjahr (Xetra)	EUR 8,00
52-Wochen-Hoch	EUR 14,70
52-Wochen-Tief	EUR 8,00
Emissionstag	21.03.2007
Emissionspreis	EUR 14,50
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Halbjahr 2008	EUR 23.267/3.206 Aktien
Ergebnis je Aktie 01.01.2008 – 30.06.08	EUR 0,36
NAV je Aktie	EUR 14,19
Freefloat	56,72 %

Portfoliübersicht in Zahlen (Stand 30.06.2008)

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	14.796	7,12 %	5.500	4.643	493	0
Rankestraße 5-6	01.05.2008	1955	1996	16.190	7,28 %	7.100	6.307	188	316
Berlin				41.546		15.700	13.613	1.119	316
Kleppingstraße 20	31.12.2006	1954	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	1.948	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	-	5.703	7,00 %	2.500	1.825	255	237
Immermannstraße 11	01.12.2007	1960	-	3.382	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 %	2.400	1.828	392	0
Steinstraße 20	01.07.2006	1954	2007	17.580	6,99 %	5.200	4.193	587	0
Steinstraße 27	01.09.2000	1960	1998	8.620	7,05 %	3.400	2.822	324	0
Düsseldorf				71.076		26.500	19.485	3.998	921
Gutleutstraße 26	30.06.2006	1970	1996	11.241	7,11 %	3.500	3.538	0	0
Frankfurt am Main				11.241		3.500	3.538	0	0
Bugenhagenstraße 5	01.04.2008	1913/14	-	4.699	7,01 %	2.500	1.695	260	0
Domstraße 10/Schauenburger Straße 15 und 21	01.08.2007	1906/11/86	2002	13.825	7,01 %	6.500	4.437	1.455	0
Ludwig-Erhard-Straße 14	01.10.2006	1969	1996	11.400	7,05 %	4.900	4.530	0	0
Steinstraße 12-14	01.05.2008	1925	1994	5.710	6,96 %	2.700	2.468	0	0
Hamburg				35.634		16.600	13.130	1.715	0
Landschaftstraße 2	31.12.2006	1983	-	3.843	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				7.753		6.300	5.833	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 Investition aus dem 1. Halbjahr 2008, bei Besitzübergang nach dem 31.12.2007 und dem nach Fertigstellung neu bewerteten Modernisierungsobjekt Steinstraße 20 zum späteren Bewertungsstichtag

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 (voraussichtlich im 3. Quartal 2008)

Archiv	Stellplätze	Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ Jahre	Vermietungsgrad nach Fläche ⁵ 31.12.2007	Vermietungsgrad nach Fläche ⁵ 30.06.2008	Vermietungsgrad nach Umsatz TEUR 30.06.2008	Miete 2006 ⁶ TEUR	Miete 2007 ⁶ TEUR	Annualisierte Ist-Miete TEUR 30.06.2008	Annualisierte Potenzialmiete ⁷ TEUR 31.12.2007	Rendite auf Potenzialmiete ⁸ 31.12.2007	Feri Rating ¹
m ²	Anzahl	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	30.06.2008	TEUR	TEUR	30.06.2008	31.12.2007	31.12.2007	
45	24	3,6	88 %	100 %	100 %	494	553	663	657	6,2 %	B+
347	20	1,5	88 %	99 %	99 %	525	818	929	931	6,3 %	B+
290	79	4,4	-	64 %	58 %	-	-	658	921	5,2 %	B+
682	123			83 %		1.019	1.371	2.249	2.509		
247	11	5,1	60 %	79 %	86 %	0	291	360	412	7,7 %	
247	11			79 %		-	291	360	412		
57	19	3,3	-	100 %	100 %	-	28	232	353	5,6 %	A
460	19	4,7	100 %	92 %	98 %	558	563	576	590	6,8 %	A
140	0	3,2	77 %	95 %	82 %	66	277	254	352	6,2 %	A
160	10	1,1	-	77 %	74 %	-	16	145	230	6,8 %	A
371	14	3,2	93 %	95 %	99 %	0	695	778	842	6,9 %	A
196	0	3,2	99 %	69 %	77 %	513	519	413	541	6,2 %	A
433	12	3,8	55 %	85 %	86 %	202	339	548	1.120 ⁹	6,0 % ⁹	A
204	20	3,3	98 %	96 %	97 %	503	540	495	563	6,5 %	A
2.021	94			90 %		1.842	2.977	3.442	4.468		
0	29	6,0	100 %	100 %	100 %	972	972	907	750	6,7 %	A
0	29			100 %		972	972	907	750		
567	15	5,0	-	100 %	97 %	-	-	289	289	6,2 %	A
565	12	0,0	-	27 %	28 %	-	227	274	1.010	7,3 %	A
324	29	3,7	53 %	63 %	56 %	111	443	618	799	7,0 %	A
196	6	-	-	0 %	0 %	-	-	0	384	6,7 %	A
1.651	62			44 %		111	670	1.182	2.482		
0	52	0,0	20 %	76 %	77 %	0	122	320	407	11,3 %	B+
437	0	3,8	100 %	100 %	100 %	0	270	270	270	6,9 %	B+
437	52			86 %		0	392	590	677		

Feri Bewertungssystematik

- »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-

¹⁰ Da die angegebene Potenzialmiete Modernisierungsmaßnahmen in erheblichem Umfang unterstellt, ist ein Vergleich mit dem gegenwärtigen Verkehrswert nicht aussagefähig

¹¹ Gewichteter Durchschnitt

¹² Ohne Konrad-Adenauer-Ufer 41-45

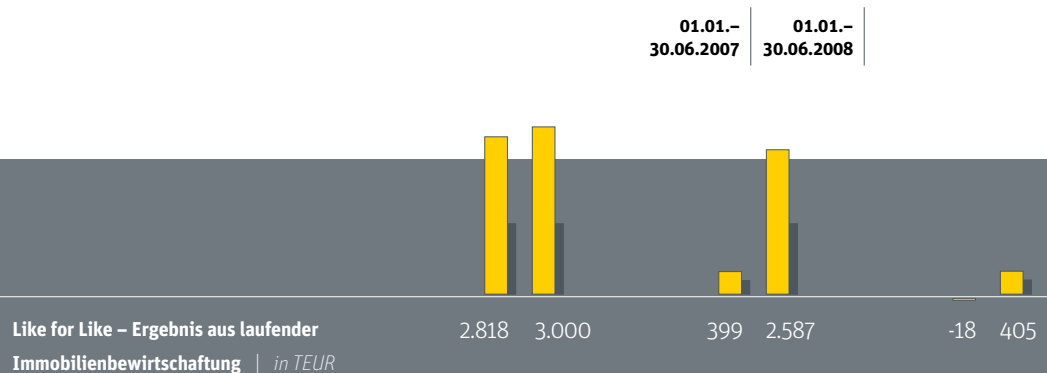
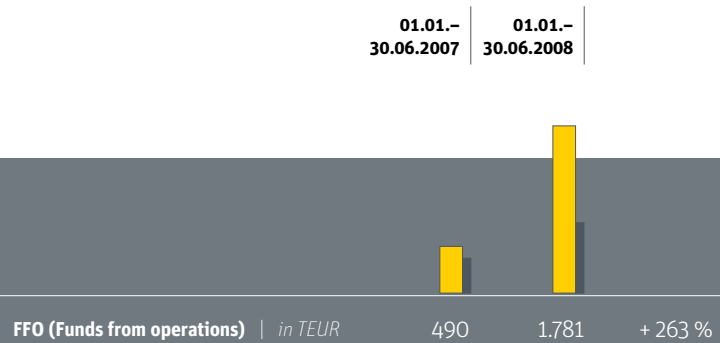
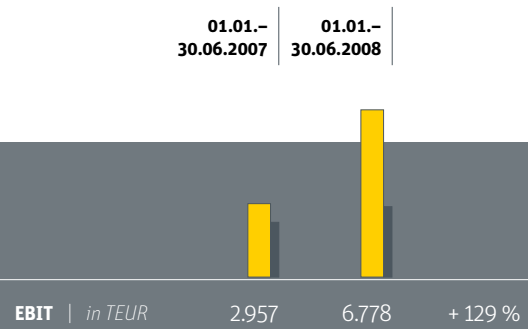
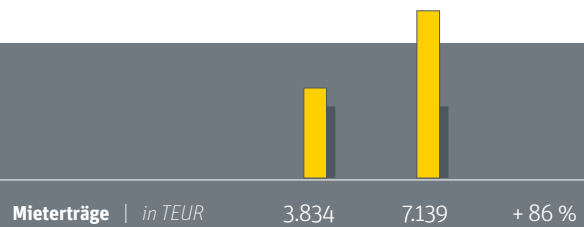
¹³ Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

¹⁴ Beteiligungen (2 x 5,1 %)

¹⁵ Ohne die Objekte mit Besitzübergang nach dem 31.12.2007

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
Königsplatz 57	01.11.2007	1950	1995	2.898	7,40 %	2.200	1.920	0	0
Kassel				2.898		2.200	1.920	0	0
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	-	14.083	7,19 %	7.000	6.730	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	-	8.452	7,13 %	4.500	4.073	0	0
Neumarkt 49	31.12.2007	1957	2005	7.265	7,22 %	3.400	2.957	411	0
Weyerstraße 79-83	01.05.2008	1962	2008	14.790	7,23 %	9.100	6.990	1.150	0
Köln				55.850		29.700	26.033	1.785	68
Rheinstraße 43-45	01.11.2007	1976	-	2.498	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				6.808		4.600	3.756	284	330
Friedrichsring 46	01.11.2007	1965	2002	2.697	7,28 %	2.000	1.436	146	406
Mannheim				2.697		2.000	1.436	146	406
Lessingstraße 14	15.12.2007	1967	2002	9.785	6,91 %	3.200	2.606	383	0
München				9.785		3.200	2.606	383	0
Böblinger Straße 8	01.11.2007	1973	2004	3.480	7,21 %	2.200	953	920	364
Tübinger Straße 31 und 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				41.930		21.900	15.405	2.226	1.466
Summe				292.571	7,10 %¹⁵	134.900	108.750	12.140	3.508
Sonstige Immobilien ¹³				2.640					
Summe				295.211					
Portfolio				295.211		134.900	108.750	12.140	3.508
Sonstige Immobilienbeteiligungen				1.035 ¹⁴					
Summe des Immobilienvermögens				296.246					

Performance 1. Halbjahr 2008



	01.01.-30.06.	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Portfoliowert zum 30.06.2008		TEUR 134.121	TEUR 158.450		TEUR 15.350		

Objekte, die mindestens seit dem 1.1.2007 im Bestand sind

Akquisitionen

Verkäufe

Transparenz

Fokussiert, profitabel, transparent: mit diesen drei Begriffen fassen wir die wichtigsten Bestandteile unseres Unternehmensleitbildes zusammen. Seit Gründung unseres Unternehmens streben wir ein langfristiges, profitables Wachstum an und dieses ist für uns untrennbar mit einer hohen Transparenz verbunden. Wir veröffentlichen alle Angaben, die für die Bewertung unserer Immobilien relevant sind. Auf diese Weise möchten wir bei Investoren, Geschäftspartnern und Interessenten Vertrauen schaffen.

POLIS ist die transparenteste Immobilien-AG in den deutschsprachigen Ländern. Dies ist das Ergebnis des ersten Transparenz-Ratings der Feri Rating & Research AG. Feri hat die Geschäftsberichte von Immobilienaktiengesellschaften ab einer Marktkapitalisierung von 50 Mio. Euro aus Deutschland, Österreich und der Schweiz ausgewertet. Im Fokus standen dabei Immobilienbestandhalter. In das Rating fließen zu 75 % die Transparenz bei der Vermögenssituation (Anlage- und Umlaufvermögen) sowie zu 25 % die Komponenten Fremdkapital und die Berechnung des Nettosubstanzwertes ein.

Insgesamt liegen der Berechnung 230 Einzelkriterien zugrunde. Maßgeblich bestimmt wird das Rating durch die Transparenz auf Einzelobjektebene. Die einzelnen Transparenzkennzahlen der Immobilien-AGs und die Pressemitteilung der Feri Rating & Research AG finden Sie auf der Internetseite der POLIS unter »Aktuelle Informationen« <http://www.polis.de/presse/aktuelles.shtml>.

Wir sind auf das Ergebnis des Feri-Transparenz-Ratings besonders stolz und möchten weiterhin Maßstäbe in Sachen Transparenz setzen. So haben wir in diesem Halbjahresbericht in Anlehnung an die EPRA¹ Best Practice Richtlinien Angaben über unser Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung auf vergleichbarer Basis (»like for like«) gemacht (S. 14). So können unsere Aktionäre, Analysten und Interessenten noch leichter als bisher die Entwicklung unserer Mieterträge nachvollziehen, indem Effekte wie Portfoliowachstum und Immobilienverkäufe ausgeklammert werden.

Kundenorientierung

Wir wollen moderne, technisch hochwertig ausgestattete und wirtschaftliche Büro- und Geschäftsräume bereitstellen und unsere Mieter dadurch unterstützen, in ihrem Geschäft erfolgreich zu sein. Darüber hinaus möchten wir eine hohe Mieterzufriedenheit durch guten Service erreichen. In diesem Jahr haben wir erneut eine schriftliche Mieterbefragung durchgeführt, um Aufschluss über unseren Erfolg zu erlangen und die Kundenzufriedenheit noch weiter zu erhöhen.

Fragebögen haben wir an über 100 Mieter in 18 Bestandsimmobilien versandt, die wir seit mindestens einem Jahr im Bestand halten. Die Rücklaufquote lag mit über 50 %, bezogen auf die Mietfläche, hoch.

Bewertet wurden 44 Kriterien, wie etwa die Qualität der Lage und Immobilie, die Nutzbarkeit der Mietfläche sowie die Fachkompetenz, Freundlichkeit und Schnelligkeit der kaufmännischen und technischen Betreuung. Das Ergebnis ist ermutigend und wird dazu dienen, unsere Anstrengungen in der kaufmännischen und technischen Betreuung unserer Anlageobjekte zu steigern und zu konzentrieren, um künftig noch bessere Ergebnisse zu erzielen. Derzeit werten wir systematisch die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten bei allen Anlageobjekten aus, um deren Wirtschaftlichkeit zu beurteilen und im Interesse unserer Mieter optimieren zu können. In dem Bestreben, die Betriebs- und Nebenkosten zu senken, sind die Interessen der Mieter mit unseren deckungsgleich.

¹ EPRA – European Public Real Estate Association

Zwischenlagebericht

der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2008

Geschäft und Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Das wirtschaftliche Umfeld für Büroimmobilien in Deutschland ist weiterhin positiv, wobei die Entwicklungen in den nächsten Monaten zurückhaltender als im letzten Quartal eingeschätzt werden.

- Das gesamtwirtschaftliche Wachstum in Deutschland setzt sich mit abnehmender Dynamik weiter fort; laut Statistischem Bundesamt ist das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Vierteljahr 2008 um 1,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2007 gestiegen. Nach Einschätzung des deutschen Finanzministeriums ist mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2008 gegenüber dem Vorquartal zu rechnen.
- Der Arbeitsmarkt hat sich weiterhin positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote ist nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit saisonbereinigt im Juni 2008 erneut deutlich gesunken und belief sich auf 7,8 %. Das ist der niedrigste Stand seit 15 Jahren. Das Stellenangebot bewegt sich auf hohem Niveau.
- Allerdings beurteilen die deutschen Unternehmen sowohl ihre gegenwärtige Situation als auch ihre Perspektiven für die nächsten sechs Monate erheblich weniger günstig als im Mai 2008 (Ergebnis des ifo Geschäftsklimaindexes für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands).
- Der starke Euro, der hohe Ölpreis, die Leitzinserhöhung der EZB Anfang Juli auf 4,25 % und die Verbraucherpreissteigerungen zum Vorjahresmonat Juni von zuletzt 3,3 % in Deutschland und 4 % im Euro-Raum trüben zusehends das Bild.

- Der Beschäftigungsaufbau dürfte den zurückhaltenden Erwartungen entsprechend an Schwung verlieren. Eine Rezessionswahrscheinlichkeit beziffert das ifo-Institut mit lediglich 8 %.
- Die Rendite für 5-jährige Festzins-Swaps als Referenz für das Refinanzierungsniveau der POLIS ist von 4,57 % am 1. Januar 2008 auf 5,14 % zum 30. Juni 2008 gestiegen.
- Refinanzierungskosten im kurzfristigen Bereich (3-Monats-EURIBOR) sind nach Angaben der Bundesbank während des 2. Quartals von rd. 4,73 % auf rd. 4,95 % zum 30. Juni 2008 gestiegen. Bemerkenswert ist die hohe Spanne von rd. 0,75 % zwischen dem Leitzins der Europäischen Zentralbank und dem 3-Monatssatz; historisch liegt die Spanne bei rd. 0,10 %. Diese hohe Differenz bringt die Unsicherheit im Interbankenhandel aufgrund der Finanzmarktkrise zum Ausdruck.
- Die Bereitschaft zur Kreditvergabe der deutschen Banken für gut kapitalisierte Unternehmen ist unverändert gegeben.

Quellen: Monatsbericht Juni 2008 der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt Deutschland, ifo Institut, Monatsbericht des Bundesfinanzministeriums Juli 2008

Branchenspezifische Entwicklungen

- Das kräftige Plus bei der Beschäftigung sorgt für positive Impulse bei der Nachfrage für vermietbare Büroflächen.
- Im Zuge der positiven Nachfragesituation haben sich die Leerstände sowohl im Einjahresvergleich als auch innerhalb der letzten drei Monate nach Maklerberichten in jeder der sechs führenden deutschen Bürostandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart) weiter abgebaut. Die durchschnittliche Leerstandsquote für alle sechs Städte zusammen beläuft sich am Ende des 1. Halbjahres 2008 nach Maklerberichten auf 8,9 %.

- Das Volumen der Neubaufertigstellungen ist im 1. Halbjahr 2008 nach Maklerberichten um mehr als 26 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gefallen, so dass angebotsseitig kein Druck auf die Immobilienpreise entstanden ist.
Das Fertigstellungsvolumen wird jedoch voraussichtlich im 2. Halbjahr 2008 deutlich steigen.
- Die Spitzenmietpreise im 2. Quartal sind in den sechs bedeutendsten Bürostandorten leicht gestiegen und erreichen damit das höchste Niveau seit fünf Jahren.
- Am Investmentmarkt ist das Transaktionsvolumen für deutsche Immobilien nach Maklerberichten im 1. Halbjahr 2008 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 55 % gefallen. Als Begründung für den Rückgang wird eine wachsende Verknappung der Kreditfinanzierung herangeführt; ferner wird eine erkennbare Divergenz zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer von Marktbeobachtern postuliert.
- Laut einer im Juni veröffentlichten Umfrage der Feri Rating & Research AG wollen 46 % der befragten deutschen Versicherungen, Pensionskassen, Banken und Industrieunternehmen (die zusammen EUR 375 Mrd. verwalten) ihren Immobilienanteil am Gesamtportfolio erhöhen. Verstärkt wollen diese Gesellschaften indirekt in Immobilien investieren und den Anteil der indirekten Immobilieninvestments auf 52 % aufstocken.
- Die Entwicklung des deutschen REIT-Marktes und die Reform des REIT-Gesetzes gerät ins Stocken. Die Änderungen zum REIT-Gesetz, u. a. hinsichtlich Doppelbesteuerung und der Anpassung an die Abgeltungsteuer, wurden aus den Beschlüssen des Bundeskabinetts zum Jahressteuergesetz 2009 ausgeklammert. Die Bundesregierung plant, im Herbst das REIT-Gesetz erneut zu behandeln.

Quellen: CB Richard Ellis European Investment Quarterly Brief, Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick – Q2 2008

Geschäftsentwicklung

Akquisition

Im 1. Halbjahr 2008 haben wir entsprechend unserem fokussierten Geschäftsfeld – Erwerb und Bewirtschaftung von Büro- und Geschäftshäusern in guten innerstädtischen Lagen – fünf Transaktionen durchgeführt, davon vier Akquisitionen:

Standort	Objekt	Besitzübergang	Transaktionsvolumen
Hamburg	Bugenhagenstraße 5	01.04.2008	4.558
Köln	Weyerstraße 79-83	01.05.2008	14.668
Berlin	Rankestraße 5-6	01.05.2008	17.081
Hamburg	Steinstraße 12-14	01.05.2008	4.799
Summe			41.106

Im 2. Quartal 2008 haben wir keine der von uns geprüften Immobilien erworben. In erster Linie liegt dies an unseren hohen Anforderungen an Objektqualität und Rendite sowie an dem geringen Angebot. Darüber hinaus haben wir uns im Hinblick auf die Entwicklungen im Kredit- und Kapitalmarkt bewusst Spielräume bewahrt. Das behutsamere Wachstum eröffnet uns Chancen im Akquisitionsbereich, die viele unserer Wettbewerber derzeit nicht wahrnehmen können. Wir rechnen mit neuen Investitionen im 2. Halbjahr 2008.

Neuakquisition in Berlin

Mit der Rankestraße 5-6 haben wir ein weiteres Bürogebäude in Berlin für insgesamt rd. EUR 17,1 Mio. (Nettokaufpreis TEUR 15.870) erworben. 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 58 % vermietet ist, wurde 1955 errichtet, 1996 komplett saniert und um einen Anbau erweitert. Die Immobilie verfügt über eine groß angelegte 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 Zürich Versicherung mit einer Servicegesellschaft. Zum 1. September werden wir in die vierte Etage des Hauses einziehen.

Wir ordnen die Immobilie aufgrund des Leerstands als »Core-Plus«-Objekt ein. Die Feri Rating & Research AG hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »B+« (= überdurchschnittlich gut) bewertet. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich nach Wertgutachten der Feri Rating & Research AG der Verkehrswert der Immobilie auf TEUR 16.190, so dass ein Teil der Transaktionsnebenkosten durch den Gutachtenwert nicht gedeckt waren. 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. Die Feri Rating & Research AG hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »A« (= sehr gut) und einem Verkehrswert von TEUR 4.699 bewertet, so dass ein Bewertungsgewinn im 1. Halbjahr von TEUR 141 erzielt wurde. Die Nettoanfangsrendite auf die Anschaffungskosten beträgt 6,0 %. Wir rechnen mit Mieterträgen von rd. EUR 0,3 Mio. im Geschäftsjahr 2009.

In der Nähe des Kontorhauses in der Bugenhagenstraße 5 haben wir im März zu einem Bruttokaufpreis von EUR 4,8 Mio. ein weiteres hochwertiges Bürohaus mit traditioneller roter Backsteinfassade erworben. 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 des Ambientes verfügt die Immobilie auch über weitere Verwendungsmöglichkeiten, beispielsweise zur Hotelnutzung. Wir ordnen die Immobilie aufgrund des Leerstands als »Core-Plus«-Objekt ein. Die Feri Rating & Research AG hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »A« (= sehr gut) und einem Verkehrswert von TEUR 5.710 bewertet, so dass ein Bewertungsgewinn im 1. Halbjahr von TEUR 911 erzielt wurde. 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 verkehrsgünstige, innerstädtische Lage aus. Es liegt 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 90 % vermietet. Hauptmieter ist die DAK, eine der größten gesetzlichen Krankenkassen Deutschlands, die alle Büroflächen von rd. 6.990 m² langfristig angemietet hat. Zum Haus gehört eine Tiefgarage mit 91 Stellplätzen. Die Feri Rating & Research AG hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »B+« (= überdurchschnittlich gut) und einem Verkehrswert von TEUR 14.790 bewertet, so dass ein Bewertungsgewinn im 1. Halbjahr von TEUR 122 erzielt wurde. 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.

Verkauf

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 14.927 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 der Barmer Ersatzkasse abzuschließen, einer der größten Träger der gesetzlichen Krankenversicherungen 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 Ersatz von Mietausfall in Höhe von voraussichtlich TEUR 1.920) haben wir mit Besitzübergang am 1. Mai 2008 einen vorläufigen Veräußerungsgewinn von TEUR 964 realisiert.

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 zeigen, 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.

Modernisierungen

In der **Steinstraße 20, Düsseldorf**, sind die Baumaßnahmen im Wesentlichen abgeschlossen. Wir haben diese Immobilie durch die 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 Stafelgeschoss erhalten. Die bestehenden Geschosse werden vollständig entkernt und neu ausgebaut. Die gesamte Fassade wird erneuert und mit schall- und wärme geschützten 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.

Für die **Domstraße 10 in Hamburg** werden derzeit verschiedene Modernisierungsvarianten geprüft.

Vermietung

Im 1. Halbjahr 2008 ist es uns gelungen, Mietverträge für eine Gesamtmietfläche von rd. 5.530 m² mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvolumen von rd. TEUR 3.476 und einer durchschnittlich gewichteten Laufzeit von fünf Jahren abzuschließen. Der Vermietungsgrad nach Umsatz zum 30. Juni 2008 ist mit 78 % gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2007 aufgrund des Erwerbs von neuen Immobilien mit hohem Leerstand um einen Prozentpunkt gefallen. Auf vergleichbarer Basis (unter Zugrundelegung von 18 Immobilien, die seit einem Jahr im Bestand sind, »like for like«) ist der Vermietungsstand von 81 % zum 30. Juni 2007 auf 86 % zum 30. Juni 2008 gestiegen. Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung konnten wir auf vergleichbarer Basis durch unser aktives Immobilienmanagement um 6,4 % steigern (siehe Schaubild im Abschnitt Performance Seite 14). Wir arbeiten weiterhin stetig daran, den Vermietungsstand zum Jahresende 2008 auf 85 % zu steigern. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt drei Jahre. Die durchschnittliche Miete pro m² unter Berücksichtigung aller Mietflächen und aller Arten der Nutzung beträgt derzeit EUR 11,90¹. Im 1. Halbjahr 2008 konnten wir die Mieterträge mit TEUR 7.139 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (TEUR 3.834) um 86 % steigern.

¹ Annualisierte Ist-Miete/Gesamtfläche zum 30. Juni 2008

Ertragslage, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist weiterhin positiv und von dem starken Portfolioausbau der Gesellschaft geprägt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die **Mieterträge** im 1. Halbjahr 2008 um 86 % auf TEUR 7.139 (Vorjahresperiode: TEUR 3.834) gestiegen. Nach Abzug von Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand sowie Immobilienbewirtschaftungsaufwand stieg das **Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung** um 87 % auf TEUR 5.992 (Vorjahresperiode: von TEUR 3.199).

Ausschlaggebend für das kräftige Wachstum des EBIT war im Wesentlichen der deutliche Anstieg der Mieterträge. Während im 1. Halbjahr 2007 Mieterträge aus 18 Anlageimmobilien mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von TEUR 179.142 erzielt wurden, stammen die Mieterträge im 1. Halbjahr 2008 aus 35 Objekten mit einem Verkehrswert von TEUR 295.211.

Das **Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien** von TEUR 958 zum 30. Juni 2008 ergibt sich aus dem Saldo der (i) Abwertungen der beiden Büroimmobilien Rankestraße 5–6, Berlin, (TEUR 891) und Neumarkt 49, Köln, (TEUR 238), bei denen ein Teil der jeweiligen Transaktionsnebenkosten durch den Gutachtenwert nicht gedeckt waren und (ii) des Gewinns aus Neubewertung der Objekte Bugenhagenstraße 5, Hamburg, (TEUR 141), Steinstraße 12–14, Hamburg, (TEUR 911) und Weyerstraße 79–83, Köln (TEUR 122). Darüber hinaus führte die Neubewertung der Steinstraße 20 in Düsseldorf, die nach Abschluss der Aufstockung und Revitalisierung vorgenommen wurde, zu einem Bewertungsgewinn von TEUR 913. Diese Ergebnisse basieren auf den externen Gutachten der Feri Rating & Research AG. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die externe Neubewertung des restlichen Portfolios regelmäßig zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen wird. Im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum sind die unrealisierten Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien mit TEUR 2.088 unverändert (Vorjahreszeitraum: TEUR 2.094).

Die unrealisierten Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien sind jedoch mit TEUR 1.130 um TEUR 654 gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 gestiegen. Die Veräußerung der Torstraße 15 in Stuttgart führte zu einem Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien in Höhe von TEUR 964 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0). Fasst man die Ergebnisse aus Neubewertung und Verkauf zusammen, ergibt sich ein leichter Anstieg auf TEUR 1.922 im 1. Halbjahr 2008 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.618).

Der **Verwaltungsaufwand** hat sich im 1. Halbjahr 2008 auf TEUR 1.293 (Vorjahr: TEUR 1.864) vermindert. Der Vorjahreswert war jedoch durch die einmaligen Kosten für die Aufhebung des Asset-Management-Vertrages belastet.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern** hat sich mehr als verdoppelt und stieg von TEUR 2.957 im 1. Halbjahr 2007 auf TEUR 6.778 im 1. Halbjahr 2008.

Das **Finanzergebnis** beträgt im 1. Halbjahr 2008 TEUR -2.292 gegenüber TEUR -849 im Vorjahreszeitraum. In den Finanzerträgen in Höhe von TEUR 979 sind Bewertungsgewinne aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 783 (Vorjahreszeitraum: TEUR 55) enthalten. Die Bewertungsgewinne aus derivativen Finanzinstrumenten spiegeln den Anstieg des Zinsniveaus bei einem erhöhten Volumen an Derivaten wider. Die Finanzaufwendungen sind aufgrund des erhöhten Kreditvolumens auf TEUR 3.271 (Vorjahresperiode: TEUR 1.354) gestiegen.

Der **Konzernüberschuss** im 1. Halbjahr ist mit TEUR 3.974 im Vergleich zum Vorjahr um 139 % gestiegen (Vorjahresperiode: TEUR 1.666).

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** stieg zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um 106 % auf TEUR 4.301 (Vorjahresperiode: TEUR 2.087). Die Kennzahl **»Funds from operations«** betrug TEUR 1.781 und hat sich mehr als verdreifacht (Vorjahresperiode: TEUR 490)¹.

¹ Funds from operations verdeutlicht das Ergebnis aus dem laufenden Geschäft im Wesentlichen nach Bereinigung um Veräußerungen und Bewertungsveränderungen = 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.

Bezogen auf die bestehenden Mietverträge zum 30. Juni 2008 beträgt die annualisierte Ist-Miete der POLIS TEUR 14.971. So liegt unsere Mietrendite bei 5,1 % unter Zugrundelegung des aktuellen Vermietungsgrads und des aktuellen Portfoliovolumens. Die Potenzialrendite¹ des Immobilienportfolios bei Vollvermietung beläuft sich auf 6,8 %. Im Hinblick auf die Höhe der gewichteten Fremdkapitalkosten von derzeit 5,02 % 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 51 % zum 30. Juni 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.

Für die Aufnahme von Fremdkapital unterhält POLIS Geschäftsbeziehungen zu mehreren Kreditgebern, um die Sicherstellung der Liquidität zu gewährleisten. Die Bereitschaft zur Kreditvergabe der deutschen Banken für gut kapitalisierte Unternehmen ist trotz aktueller Entwicklungen auf den Finanzmärkten vorhanden. Als Sicherheit für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen Grundpfandrechte auf den Anlageimmobilien. POLIS verfügt weiterhin über ausreichenden Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen. Gegenwärtig bestehen nicht in Anspruch genommene Kredite und ein Rahmenkredit von insgesamt TEUR 64.200.

Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 113.992) können insgesamt TEUR 60.000 aufgrund von bereits abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften in langfristige Bankdarlehen umgewandelt werden.

Die Bankguthaben beliefen sich am Ende der Periode auf TEUR 502 im Vergleich zu TEUR 1.821 zum 30. Juni 2007.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der POLIS hat sich im 1. Halbjahr 2008 auf TEUR 305.230 (zum 31. Dezember 2007: TEUR 272.024) erhöht. Unser bilanziertes Vermögen setzt sich im Wesentlichen aus langfristigen Vermögenswerten zusammen. Lediglich 3,4 % 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 TEUR 295.211 einen Anteil von rd. 97 % an der Bilanzsumme haben.

Der Gesamtbestand unserer Immobilien (Anlageimmobilien einschließlich »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte«) zum 30. Juni 2008 ist mit TEUR 295.211 gegenüber dem 31. Dezember 2007 um TEUR 30.973 oder rd. 12 % gestiegen. Die Entwicklung der Immobilien wird detailliert im Konzernanhang in der Übersicht »Entwicklung der Anlageimmobilien« sowie »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« verdeutlicht.

Es gibt keine bereits vertraglich vereinbarten Immobilientransaktionen, die erst nach dem 30. Juni 2008 bilanzwirksam werden.

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.

Wir ordnen unsere Anlageimmobilien in drei Kategorien ein: »Core«, »Core-Plus« und »Value-Added«. Die sicheren Cashflows aus den gut vermieteten »Core«-Objekten sind für uns das sichere Fundament, auf dem wir unser Gesamtportfolio der Anlageimmobilien aufbauen. Zum 30. Juni 2008 sind 23 Objekte mit einem Verkehrswert von insgesamt TEUR 178.671 und einem Anteil am Portfolio von 61 % als »Core«-Objekte klassifiziert. Als »Core-Plus« bezeichnen wir Objekte, die wegen ihres teilweisen Leerstands, eines moderaten Modernisierungsbedarfs oder einer kurzen Restlaufzeit der Mietverträge ein leicht erhöhtes Risikoprofil aufweisen.

¹ Potenzialrendite = (Fiktive Mieteinnahmen unter der Annahme der Vermietung sämtlicher leer stehender Flächen zu den von Feri Rating & Research AG ermittelten objektspezifischen Marktmieten) / Verkehrswert des jeweiligen Objekts

Sie müssen daher eine höhere Gesamrendite als »Core«-Objekte erwirtschaften. Sieben Objekte mit einem Gesamtverkehrswert von TEUR 77.540 zum 30. Juni 2008 und somit einem Anteil am Portfoliowert von 27 % betrachten wir als »Core-Plus«-Objekte. Als »Value-Added« bezeichnen wir Objekte, die wegen ihres Leerstands und/oder Modernisierungs- und Revitalisierungsbedarfs ein erhöhtes Risikoprofil aufweisen, welches sich in einem konkreten Wertsteigerungspotenzial widerspiegelt. Zum 30. Juni 2008 haben wir drei Büroimmobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt TEUR 36.360 und damit einem Anteil von 12 % am Gesamtportfolio als »Value-Added« eingestuft. Wir halten diese Portfoliostruktur für geeignet, eine attraktive Rendite für unsere Aktionäre bei einer moderaten operativen Risikostruktur zu erzielen.

Unsere Bewertungsansätze sind transparent und nachvollziehbar. 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.polis.de abrufen.

Der Net Asset Value pro Aktie ist von EUR 13,79 zum 31. Dezember 2007 um 2,9 % auf EUR 14,19 zum 30. Juni 2008 gestiegen. Damit sind wir auf bestem Wege, das Ziel einer jährlichen Steigerung des Nettoanlagevermögens pro Aktie um 5 % zu erreichen.

Am 30. Juni 2008 waren 19 Mitarbeiter bei der POLIS beschäftigt. Es fand keine Fluktuation in der Berichtsperiode statt.

Nachtragsbericht

Am 4. Juli 2008 fand die ordentliche Hauptversammlung der POLIS statt. Das Protokoll der Hauptversammlung sowie die Satzung in geänderter Fassung wurden auf die Internetseite der POLIS bereitgestellt.

In der im Anschluss an die Hauptversammlung stattgefundenen Aufsichtsratssitzung wurde Herr Carl-Matthias von der Recke zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Klaus R. Müller zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Entsprechend der Ermächtigung zur Gewährung von Bezugsrechten wurden insgesamt 20.000 Bezugsrechte an Mitglieder des Vorstands und insgesamt 6.000 Bezugsrechte an Mitarbeiter der POLIS zum Bezug von je einer Aktie angeboten.

Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wurde am 15. Juli 2008 in Höhe von TEUR 10.000 ein siebenjähriges Swapgeschäft zu einem Satz von 4,80 % abgeschlossen.

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 finanziellen Risiken erstellen wir die strategische Planung, damit potenzielle Risiken vor möglichem Eintritt bewertet werden können. 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 eine regelmäßige Überwachung der Mieterbonität, den laufenden Kontakt zu den Mietern und ein konsequentes Mahnwesen, um Mietausfälle gering zu halten.

Das zentrale Monitoring zur Früherkennung von Ausfallrisiken hat keine Anzeichen für vom Ausfall bedrohte Forderungen festgestellt. Zum 30. Juni 2008 belief sich die Summe der Mietrückstände, einschließlich wertberichtigte Forderungen, auf TEUR 347. Die Quote der Mietrückstände (Forderungen im Verhältnis zur annualisierten Ist-Miete (inkl. Betriebskostenvorauszahlungen) beträgt 1,7 %.

Das operative Risiko des Geschäfts wird insgesamt als moderat angesehen. Im 1. Halbjahr 2008 sind die aus der Vermietungssituation und Wertentwicklung des Portfolios der Gesellschaft resultierenden Risiken unter Berücksichtigung der gegenwärtigen konjunkturellen Lage in Deutschland vertretbar und gegenüber dem Jahreswechsel nach Auffassung des Vorstands nahezu unverändert geblieben.

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.

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.

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. Halbjahr sind Refinanzierungskosten im kurzfristigen Bereich gestiegen; der 3-monatige EURIBOR-Satz ist nach Angaben der Bundesbank von rd. 4,67 % auf 4,95 % gestiegen. Die Rendite für 5-jährige Festzins-Swaps als Referenz für das Refinanzierungsniveau der POLIS ist während des 1. Halbjahres 2008 um rd. 0,57 % gestiegen und betrug 5,14 % zum 30. Juni 2008.

Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wurden die folgenden **derivaten Finanzinstrumente** abgeschlossen:

Art der Transaktion	Volumen EUR	Abschlussdatum	Laufzeit bis	Satz in %
ZinsSwap	5.000.000	01.03.2004	02.03.2009	3,66 %
ZinsSwap	10.000.000	08.01.2008	31.12.2012	4,33 %
ZinsSwap	5.000.000	12.02.2008	31.12.2012	3,93 %
ZinsSwap	10.000.000	04.03.2008	31.12.2010	3,82 %
ZinsSwap ¹	10.000.000	15.07.2008	30.06.2015	4,80 %
Cap	4.000.000	01.03.2004	02.03.2009	5,00 %
Zero Cost Collar	5.000.000	29.05.2008	28.06.2013	Cap 6,00 %/Floor 3,37 %
Gesamt	49.000.000			

¹ abgeschlossen nach der Berichtsperiode am 15. Juli 2008

Zum 30. Juni 2008 beliefen sich die fest verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 31.233 und die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten auf TEUR 107.467, von denen per 30. Juni 2008 TEUR 39.000 durch Derivate zinsgesichert waren. Im Rahmen des Zinsmanagements streben wir die Sicherung von 50 bis 70 % der Bankverbindlichkeiten an.

POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen etwaige Änderungen der Zinssätze 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 30. Juni 2008 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei TEUR 685 (zum 31. Dezember 2007: TEUR 660).

Im Hinblick auf den moderaten Anteil der variabel verzinslichen ungesicherten Bankverbindlichkeiten am Gesamtkapital in Höhe von rd. 22 % 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

Für die POLIS dürfte das Marktumfeld in den nächsten zwei Jahren positiv bleiben. Zwar sind die konjunkturellen Risiken infolge des Ölpreisanstiegs und den darauf beruhenden, erhöhten Inflationsraten gestiegen. Die Impulse aus der weiterhin guten Beschäftigungslage, die hohe Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen und die historisch immer noch niedrigen Zinsen überlagern diese Effekte jedoch.

Auf dem Immobilien-Investment-Markt sind wegen der deutlich sichtbaren Verknappung von Kreditmitteln für Finanzinvestoren großvolumige Portfolio-Transaktionen derzeit kaum noch zu beobachten. Teile der in den letzten Jahren gehandelten Portfolios werden bereits wieder am Markt angeboten. Auf der anderen Seite sind zahlreiche in- und ausländische Investoren, die mit hohem Eigenkapitaleinsatz 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. Die Neubaufertigstellungen von Büroflächen haben im vergangenen Jahr ihren Tiefststand durchschritten, verharren aber weiterhin auf niedrigem Niveau. In der gegenwärtigen Situation am Immobilienmarkt gehen wir davon aus, dass Portfolioaufschläge nicht 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 guter Lage und mit hoher Gebäudequalität weiter auf stabilem Preisniveau gehandelt werden dürften. International gilt der deutsche Immobilienmarkt für viele Marktbeobachter weiterhin als unterbewertet. Dieses Marktumfeld ist günstig für das Geschäftsmodell der POLIS und verbessert die Chancen erfolgreicher Modernisierungsprojekte.

Das etwas moderatere Wachstum gegenüber unserer bisherigen Planung und der Verkauf von Anlageobjekten werden voraussichtlich zu einem geringeren Wachstum der Mieterträge führen. Dafür rechnen wir in diesem Jahr mit einem guten Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageobjekten. Das Verkaufsergebnis dürfte von großer Bedeutung sein, weil es uns voraussichtlich in die Lage versetzen wird, für 2008 eine angemessene Dividende zu zahlen.

Genauere Angaben zum voraussichtlichen Jahresergebnis 2008 können derzeit noch nicht gemacht werden. Dabei spielt auch eine Rolle, dass wir uns in der gegenwärtigen Situation keine zuverlässige Prognose über die Entwicklung unserer Verkehrswerte und damit des Ergebnisses aus Neubewertung zutrauen. Gründe, die für eine negative Entwicklung des Portfoliowertes sprechen, können wir derzeit allerdings nicht erkennen. Im Übrigen bewegen wir uns mit der Ausnahme eines geringeren Wachstums mit den wesentlichen Geschäftszielen im Rahmen unserer Planung. 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. Halbjahr 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 ff. verwiesen. Mit dem Aufsichtsrat, Vorstand und nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden im 1. Halbjahr keine Geschäfte abgeschlossen.

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2008

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	30.06.2008	31.12.2007
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	292.571	246.248
Immaterielle Vermögenswerte	53	59
Sachanlagen	171	186
Finanzanlagen	1.035	1.035
Latente Steueransprüche	680	891
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	231	202
Summe langfristige Vermögenswerte	294.741	248.621
Kurzfristige Vermögenswerte		
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	0	35
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.891	3.238
Kurzfristige Steuerforderungen	256	251
Bankguthaben	502	1.821
Andere Vermögenswerte	200	68
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.640	17.990
Summe kurzfristige Vermögenswerte	10.489	23.403
Bilanzsumme	305.230	272.024

PASSIVA

TEUR	30.06.2008	31.12.2007
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	110.510	110.510
Kapitalrücklage	26.730	26.730
Gewinnrücklagen	14.699	5.656
Konzernüberschuss	3.974	9.043
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	155.913	151.939
Minderheitenanteile	0	0
Summe Eigenkapital	155.913	151.939
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.586	21.619
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.571	1.374
Summe langfristige Verbindlichkeiten	26.157	22.993
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.992	74.538
Erhaltene Anzahlungen	3.526	1.982
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.393	2.152
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	139	34
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.110	11.320
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	7.066
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	123.160	97.092
Bilanzsumme	305.230	272.024

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2008
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Halbjahr		2. Quartal	
	01.01.– 30.06.08	01.01.– 30.06.07	01.04.– 30.06.08	01.04.– 30.06.07
Mieterträge	7.139	3.834	3.651	1.987
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	-515	-381	-326	-257
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-632	-254	-224	-107
	-1.147	-635	-550	-364
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	5.992	3.199	3.101	1.623
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	2.088	2.094	2.088	598
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-1.130	-476	-892	-465
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	958	1.618	1.196	133
Erlöse aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	16.314	0	16.314	0
Buchwert der verkauften Anlageimmobilien	-15.350	0	-16.310	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	964	0	4	0
Sonstige Erträge	214	46	26	39
Sonstiger Aufwand	-57	-42	-21	0
Verwaltungsaufwand	-1.293	-1.864	-753	-1.581
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	6.778	2.957	3.553	214
Finanzerträge	979	505	947	452
Finanzaufwendungen	-3.271	-1.354	-1.785	-542
Ergebnis vor Steuern	4.486	2.108	2.715	124
Latente Steuern	-408	-397	-215	6
Ertragsteuern	-104	-45	-104	-45
Konzernüberschuss	3.974	1.666	2.396	85
davon:				
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis	0	0	0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis	3.974	1.666	2.396	85
EUR	01.01.– 30.06.08	01.01.– 30.06.07		
Ergebnis je Aktie				
unverwässert	0,36	0,20		
verwässert	0,36	0,20		

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2008
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Halbjahr	
	01.01.–30.06.08	01.01.–30.06.07
Konzernüberschuss	3.974	1.666
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	2.292	849
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-958	-1.618
Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-964	0
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	26	0
Abnahme der Rückstellungen	0	-46
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-956	-564
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	887	1.800
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.301	2.087
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-5	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	16.230	0
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien	-54.110	-43.681
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-37.885	-43.681
Einzahlungen von Unternehmenseignern (Kapitalerhöhung)	0	81.575
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-12.173	-29.634
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	47.528	23.040
Erhaltene Zinsen	116	498
Gezahlte Zinsen	-3.206	-1.229
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	32.265	74.250
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	-1.319	32.656
Bankguthaben am Anfang der Periode	1.821	875
Bankguthaben am Ende der Periode	502	33.531

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 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	-3.821	0	0	-3.821	0	-3.821
Konzernüberschuss	0	0	0	1.666	1.666	0	1.666
Insgesamt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-3.821	0	1.666	-2.155	0	-2.155
Kapitalerhöhung Börsengang	59.110	26.286	0	0	85.396	0	85.396
Entnahme/Zuführung	0	0	479	-479	0	0	0
Stand per 30.06.2007	110.510	26.793	5.656	1.666	144.625	0	144.625
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	3.974	3.974	0	3.974
Stand per 30.06.2008	110.510	26.730	14.699	3.974	155.913	0	155.913

Die Veränderung des Eigenkapitals wird im Anhang erläutert.

Konzernanhang der POLIS Immobilien AG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2008

Grundlagen der Berichterstattung

Der Zwischenbericht der POLIS Immobilien AG zum 30. Juni 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 30. Juni 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.polis.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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 30. Juni 2007 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS um 15 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. Halbjahr 2008 auf TEUR 7.139 gegenüber TEUR 3.834 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Sie setzen sich aus TEUR 3.488 im 1. Quartal 2008 und TEUR 3.651 im 2. Quartal 2008 zusammen.

Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand

Im 1. Halbjahr 2008 beträgt der Aufwand für Modernisierung TEUR 105 und Instandhaltung TEUR 410 und liegt damit insgesamt um TEUR 134 höher als im 1. Halbjahr 2007 (TEUR 381). Gegenüber dem 1. Quartal 2008 (TEUR 183) stieg der Aufwand für Modernisierung und Instandhaltung um TEUR 143. Als Zugänge bei den Anlageimmobilien wurden im 1. Halbjahr 2008 Modernisierungskosten in Höhe von TEUR 613 erfasst.

Immobilienbewirtschaftungsaufwand

Der Aufwand aus Immobilienbewirtschaftung ist im 1. Halbjahr 2008 (TEUR 632) um TEUR 378 höher als im 1. Halbjahr 2007 (TEUR 254). Der Aufwand für Immobilienbewirtschaftung ist im 2. Quartal mit TEUR 224 um 189 TEUR geringer als im 1. Quartal 2008 mit TEUR 413. Dies resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung eines Hauptmietvertrages und Übernahme eines Untermietvertrages in der Anlageimmobilie »Kasernenstraße 1« in Düsseldorf im 1. Quartal 2008.

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 sechs Monaten 2008 TEUR 214 (Vj. TEUR 46) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der vorzeitigen Beendigung von zwei Mietverträgen.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand ist im 1. Halbjahr 2008 (TEUR 1.293) um TEUR 571 geringer als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR 1.864). Der Rückgang ist auf die im Vorjahr enthaltene Abfindung für die Aufhebung des Asset-Management-Vertrages zurückzuführen. Gegenüber dem 1. Quartal 2008 (TEUR 540) ist der Verwaltungsaufwand im 2. Quartal 2008 mit TEUR 753 um TEUR 213 angestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf Beratungs- und Marketingkosten sowie Kosten für Finanzberichte zurückzuführen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beträgt im 1. Halbjahr 2008 TEUR -2.292 gegenüber TEUR -849 im 1. Halbjahr 2007. Im 1. Quartal 2008 betrug das Finanzergebnis TEUR -1.454 gegenüber TEUR -838

im 2. Quartal 2008. In den Finanzerträgen sind Bewertungsgewinne aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 783 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 %. Auf erwirtschaftete

Erträge der im Anlagevermögen der Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien fällt nach den Grundsätzen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung grundsätzlich keine Gewerbesteuer an.

Das Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	01.01.– 30.06.08	01.01.– 30.06.07
Konzernjahresüberschuss nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	3.974	1.666
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	8.329.656
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,36	0,20

Angaben zur Bilanz

Anlageimmobilien

Die Entwicklung der Anlageimmobilien im 1. Halbjahr 2008 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Anlageimmobilien		01.01.2008			30.06.2008
TEUR					
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	16	0	14.796
Rankestraße 5-6	Berlin	0	17.081	-891	16.190
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	63	0	5.703
Immermannstraße 11	Düsseldorf	3.380	2	0	3.382
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	12.130	0	0	12.130
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.770	0	0	8.770
Steinstraße 20	Düsseldorf	15.430	1.237	913	17.580
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.620	0	0	8.620
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	10.940	301	0	11.241
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	0	4.558	141	4.699
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.270	130	0	11.400
Domstraße 10	Hamburg	13.790	35	0	13.825
Steinstraße 12-14	Hamburg	0	4.799	911	5.710
Landschaftstraße 2	Hannover	3.200	643	0	3.843
Landschaftstraße 8	Hannover	3.910	0	0	3.910
Königsplatz 57	Kassel	2.840	58	0	2.898
Ebertplatz 1	Köln	7.280	0	0	7.280
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	13.990	93	0	14.083
Hansaring 20	Köln	3.980	0	0	3.980
Konrad-Adenauer-Ufer 51-54	Köln	6.970	1.482	0	8.452
Neumarkt 49	Köln	7.498	5	-238	7.265
Weyerstraße 79-83	Köln	0	14.668	122	14.790
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.310	0	0	4.310
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.460	38	0	2.498
Friedrichsring 46/ Collinstraße 2	Mannheim	2.690	7	0	2.697
Lessingstraße 14	München	9.770	15	0	9.785
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.400	80	0	3.480
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.280	0	0	29.280
Tübinger Straße 31 und 33	Stuttgart	9.170	0	0	9.170
		246.248	45.365	958	292.571

Die Zugänge betreffen neben den Akquisitionen »Rankestraße 5–6« in Berlin, »Bugenhagenstraße 5« und »Steinstraße 12–14« in Hamburg sowie »Weyerstraße 79–83« in Köln im Wesentlichen Investitionen für die Aufstockung und Revitalisierung der Anlageimmobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf und die Revitalisierung der »Landschaftstraße 2« in Hannover sowie Kosten für den Umbau und die Aufstockung der Anlageimmobilie »Konrad-Adenauer-Ufer 51–54« in Köln. Verluste aus Neubewertung

ergaben sich aus dem Ansatz des von Feri ermittelten Gutachtenwertes für die Anlageimmobilien »Rankestraße 5–6« in Berlin und »Neumarkt 49« in Köln. Im Übrigen gehen wir gegenüber den von Feri zum 31. Dezember 2007 erstellten Wertgutachten von unveränderten beizulegenden Zeitwerten aus. Die externe 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 am 1. Mai 2008 erfolgt. Im Rahmen der Veräußerung sind Verpflichtungen (Bau-

kosten und Mietausfall) in Höhe von voraussichtlich TEUR 1.916 zu erwarten. Nach Abzug dieser Kosten ergibt sich zum 30. Juni 2008 ein Verkaufsgewinn von TEUR 964.

TEUR		01.01.2008				30.06.2008
Objekt	Ort	bei- zulegende Zeitwerte	Zugänge	Abgänge	Marktwert- veränderung	bei- zulegende Zeitwerte
Viehoferstraße 31	Essen	1.070	0	0	0	1.070
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.570	0	0	0	1.570
Torstraße 15	Stuttgart	15.350	0	-15.350	0	0
		17.990	0	-15.350	0	2.640

Forderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Anstieg der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf einen Kaufpreiseinbehalt aus der Veräußerung der Immobilie »Torstraße 15« in Stuttgart in Höhe von TEUR 2.000 zurückzuführen. Zum 30. Juni 2008 stan-

den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 3.555 erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 3.526 gegenüber.

Eigenkapital

Das Eigenkapital erhöhte sich von TEUR 151.939 am 31. Dezember 2007 auf TEUR 155.913 am 30. Juni 2008. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 51 %. 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. Halbjahr 2008. Weiterhin wurden im 1. Halbjahr 2008 nachfolgend auf-

geführte Swapgeschäfte in Höhe von insgesamt TEUR 25.000 abgeschlossen.

Laufzeit	Swapsatz	Volumen
31.12.2012	4,33 %	10 Mio. €
31.12.2012	3,93 %	5 Mio. €
31.12.2010	3,82 %	10 Mio. €

Durch die bereits abgeschlossenen Swapgeschäfte und andere derivative Finanzinstrumente können von den kurzfristigen Bankdarlehen jederzeit 60 Mio. Euro in langfristige Bankdarlehen umgewandelt werden. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wurde im 2. Quartal 2008 ein Zinscap mit einem Nominalvolumen in Höhe von TEUR 5.000 und einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Die Zinsobergrenze beträgt 6 %. Durch den Abschluss eines Floor-Geschäfts konnten die Kosten des Zinscaps neutralisiert werden. Die Zins-Swaps erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bzgl. Hedge Accounting und werden

zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Zeitwertänderungen werden daher im Ergebnis erfasst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 30. Juni 2008, beträgt 5,02 %. Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten beträgt 49 %. Zum 30. Juni 2008 bestanden nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 64.200. Aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum 30. Juni 2008 ergaben sich Finanzerträge in Höhe von TEUR 783.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Hauptversammlung am 4. Juli 2008

Am 4. Juli 2008 fand die ordentliche Hauptversammlung der POLIS Immobilien AG statt. Alle Beschlüsse wurde mit einer Mehrheit von über 98 % gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2007 mit 99,99 % entlastet. Darüber hinaus wurde ein Aktienoptionsplan für Vorstand und Führungskräfte verabschiedet. Nach IRFS 2 (»Share-based Payment«) ist

dieses Vergütungsinstrument als Personalaufwand zu buchen. Mit ebenfalls 99,99 % stimmten die Aktionäre der Ermächtigung zum Aktienrückkauf von bis zu 10 % des Grundkapitals zu. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen und das Bedingte Kapital 2007/1 wurden aufgehoben.

Abschluss von Zinssicherungsgeschäften

Nach dem Bilanzstichtag wurde ein Zins-Swapgeschäft zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von TEUR 10.000 und einer

Restlaufzeit von sieben Jahren abgeschlossen. Der Swapsatz beträgt 4,80 %.

Bilanzeit

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

ergebnisses und 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.

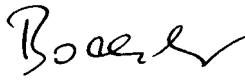
Berlin im August 2008

POLIS Immobilien AG

Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Finanzkalender

German Investment Conference, München	23.–25. September 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

bis 31. August 2008

POLIS Immobilien AG

Potsdamer Str. 58
10785 Berlin

Telefon +49 (30) 85 62 17-0
Telefax +49 (30) 85 62 17-49

www.polis.de
info@polisag.de

ab 1. September 2008

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