

Q3²⁰⁰⁸

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL



POLIS

Q3 2008

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL

Titelfoto: »Ebertplatz 1«, Köln

Rechts: »Gustav-Heinemann-Ufer 54«, Köln



- Inhalt
- > **01** __ Höhepunkte 9 Monate 2008
 - > **02** __ Finanzkennzahlen
 - > **03** __ Kurzporträt
 - > **04** __ Portfoliokennzahlen
 - > **05** __ Vorwort des Vorstands
 - > **07** __ Die POLIS-Aktie
 - > **10** __ Portfolioübersicht
 - > **14** __ Performance 9 Monate
 - > **16** __ Transparenz & Schaffung nachhaltiger Werte
 - > **17** __ Zwischenlagebericht
 - > **26** __ Zwischenabschluss
 - > **31** __ Anhang
 - > **39** __ Bilanzzeit
 - > **40** __ Finanzkalender/Kontakt

Höhepunkte der ersten 9 Monate 2008 auf einen Blick

- > **Die Mieterträge stiegen um 70 % gegenüber der 9-Monatsperiode 2007 auf TEUR 11.135.**
- > **Der Konzernüberschuss verbesserte sich im Vorjahresvergleich um 97 % auf TEUR 3.506.**
- > **Es wurden Mietverträge von über 9.050 m² zu einem gewichteten Durchschnitt von EUR 13,14 pro m² abgeschlossen.**
- > **Die POLIS wurde als transparenteste Immobilien-AG im deutschsprachigen Raum durch die Feri EuroRating Services AG ausgezeichnet.**
- > **Die Mann Immobilien-Verwaltung AG führte ein öffentliches Pflichtangebot zum Erwerb aller POLIS-Aktien durch und erreichte Mitte Oktober eine Mehrheitsbeteiligung von 53,2 %.**

Finanzkennzahlen

Umsatz- und Ertragslage TEUR	9 Monate		3. Quartal	
	01.01.– 30.09.08	01.01.– 30.09.07	01.07.– 30.09.08	01.07.– 30.09.07
Mieterträge	11.135	6.561	3.996	2.727
EBIT	8.845	3.899	2.090	941
EBT	3.806	2.407	-680	299
Konzernüberschuss	3.506	1.779	-468	113
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.938	3.796		
Funds from operations (FFO) ¹	1.754	1.246		

Vermögens- und Kapitalstruktur TEUR	30.09.2008	31.12.2007
Langfristiges Vermögen	297.051	248.621
Kurzfristiges Vermögen	14.474	23.403
Eigenkapital	155.445	151.939
Bilanzsumme	311.525	272.024
Eigenkapitalquote in %	49,90 %	55,85 %
Loan to Value in % ²	49,04 %	39,06 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) ³	156.124	152.422
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) ³	14,13	13,79

Aktie

ISIN	DE0006913304
WKN	691330
Höchstkurs 9 Monate (Xetra)	11,19 EUR
Tiefstkurs 9 Monate (Xetra)	8,00 EUR
Schlusskurs am 30.09.2008 (Xetra)	9,96 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

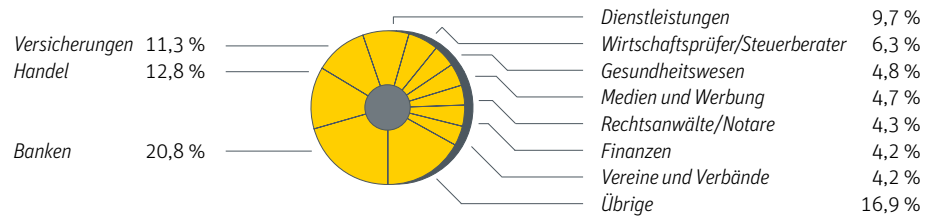
Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

POLIS 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 Bestandshalter, 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 ermöglichen eine attraktive Rendite für unsere Aktionäre. Die starke Fokussierung auf den heimatischen 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 verwaltet einen Immobilienbestand im Wert von rd. EUR 295 Mio. zum 30. September 2008 in kaufmännischer und technischer Hinsicht und übernimmt die wesentlichen operativen Aufgaben wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung und Vermietung. Insgesamt sind bei POLIS 21 Mitarbeiter, einschließlich Auszubildende, beschäftigt.

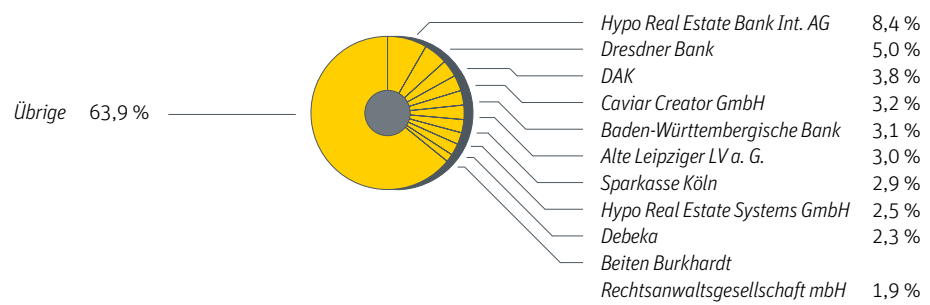
Unser Immobilienportfolio wurde im Februar 2008 von der Feri EuroRating Services AG mit einem »A«-Rating (=sehr gut) ausgezeichnet.

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 Damen und Herren,

in dem Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2008 konnten wir mit dem fokussierten Geschäftsmodell der POLIS unseren erfolgreichen Geschäftsverlauf fortsetzen. 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. Die Mieterträge blieben hinter den Planzahlen zurück; dies ist im Wesentlichen auf die bewusst langsamer verlaufenden Akquisitionen zurückzuführen. Wir rechnen trotz der weltwirtschaftlichen Risiken für die Konjunktur in diesem Jahr mit nahezu stabilen Bewertungen unserer Immobilien und mit weiterhin zufriedenstellenden Vermietungsleistungen. Wir bleiben weiterhin optimistisch, durch den selektiven Verkauf ausgewählter Objekte die erzielten Wertsteigerungen zu realisieren. Insgesamt rechnen wir mit einem zufriedenstellenden Jahresüberschuss für das gesamte Geschäftsjahr 2008.

Trotz der Zuspitzung der Finanzkrise und restriktiveren Haltung der Banken in der Kreditvergabe ist die POLIS mit ihrem Schwerpunkt auf Qualitätsimmobilien in guten innerstädtischen Lagen und solider Kapitalstruktur für die schwächere konjunkturelle Entwicklung gut gewappnet. Unsere Eigenkapitalquote von rd. 50 % (»Loan to Value« von 49 %) berücksichtigt nicht nur mögliche operative Risiken, sondern verschafft uns sogar die Möglichkeit, zusätzliche Fremdmittel zu weiter guten Konditionen aufzunehmen, um Investitionschancen wahrzunehmen.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Verhältnisse am Kapitalmarkt begrüßen wir das erweiterte Engagement der Mann Immobilien-Verwaltung AG für unser Unternehmen. Durch die sichtbare Unterstützung des finanzstarken Großaktionärs fühlen wir uns in unserer Strategie bestätigt und für künftige Situationen gestärkt. Die Mann-Gruppe hat unsere Strategie stets mitgetragen und unser Wachstum schon vor unserem Börsengang mit erheblichem Kapital unterstützt.

Auf dem Immobilienmarkt sind aus der zunehmenden Verknappung von Kreditmitteln für Finanzinvestoren großvolumige Immobilienpaket-Transaktionen in letzter Zeit ausgeblieben. 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 sehen in unseren Verhandlungen schon jetzt Anzeichen für eine erhöhte Bereitschaft zu Preiszugeständnissen bei teilvermieteten oder modernisierungsbedürftigen Objekten. Auf der anderen Seite werden zahlreiche in- und ausländische Investoren, die mit hohem Eigenkapitaleinsatz finanzieren und sich in den letzten Jahren eher zurückgehalten haben, wieder auf den Markt zurückkehren und aktiv nach voll vermieteten Anlageobjekten in guten Lagen suchen. Dieses Marktumfeld ist im Prinzip günstig für das Geschäftsmodell der POLIS.

Im 2. und 3. Quartal 2008 haben wir keine Immobilien erworben. In erster Linie liegt dies an unseren hohen Anforderungen an Objektqualität und Rendite. 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 prüfen weiterhin viele Angebote, rechnen jedoch kurzfristig nicht mit neuen Akquisitionen.

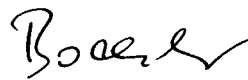
Transparenz stellt einen Kernwert unseres unternehmerischen Handelns dar. Gerade in Zeiten von turbulenten Aktienmärkten und konjunkturellen Schwankungen ist Transparenz wichtig. Wir sind besonders stolz auf die Auszeichnung der POLIS durch die Feri EuroRating Services AG als »transparenteste Immobilien-AG im deutschsprachigen Raum«. Wir schaffen Maßstäbe für Transparenz, indem wir alle für die Bewertung unserer Immobilien relevanten Angaben veröffentlichen. In diesem Zwischenbericht wollen wir unsere Transparenz noch steigern, indem wir unter Beachtung der EPRA Best Practice-Richtlinien sowohl unsere Mieterträge als auch das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung auf konstanter Basis (»Like for Like«) darstellen. Ferner wollen wir durch eine transparente Darstellung unserer Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur, Zinsbindung, Kreditauflagen) unterstreichen, dass POLIS nicht nur auf die Herausforderungen im operativen Geschäft, sondern auch am Geld- und Kapitalmarkt gut vorbereitet ist.

Berlin im Oktober 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.

Aktionärsstruktur

Die Aktien der POLIS werden von einem breiten Spektrum privater und institutioneller Anleger gehalten. Die Kombination aus Streubesitz und finanzstarken, strategischen Investoren ist für die finanzielle Flexibilität, Steuerung und Finanzkraft des Unternehmens förderlich.

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.

Der Vorstand war zum 30. September 2008 mit einem Anteil von rund 0,5 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Für Mitglieder des Vorstands und Führungskräfte der POLIS besteht ein Aktienoptionsprogramm, das die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllt.

Öffentliches Kaufangebot – Pflichtangebot der Mann

Immobilien-Verwaltung AG

Im August 2008 erhöhte die Mann Immobilien-Verwaltung AG ihren Anteil an der POLIS auf über 30 % und war daher verpflichtet, den übrigen Aktionären ein Angebot zu unterbreiten. Bis zum Ablauf der Annahmefrist am 13. Oktober 2008 wurde das Pflichtangebot für rund 20 % der Aktien angenommen. Somit beträgt der Anteil der Mann Immobilien-Verwaltung AG an der POLIS nun 53,20 %. Weitere Großaktionäre sind die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH mit 15,1 % und Contrarian Capital mit 8,1 %. Der Streubesitz der POLIS nach der Definition der Deutschen Börse beträgt nunmehr 31,7 %.

Verlauf des Aktienkurses der POLIS

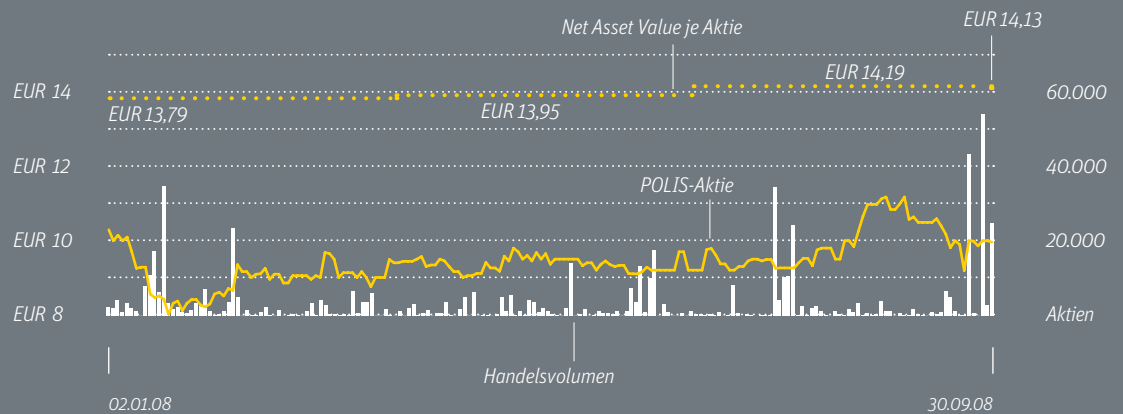
Die Kurse der Immobiliengesellschaften in Europa sind bisher im Kalenderjahr 2008 kräftig gefallen. Ausschlaggebend für den Kursverfall waren die Zuspitzung der Finanzkrise, die zu der Zahlungsunfähigkeit von namhaften Finanzinstituten in den USA und Europa geführt hat, sowie erhöhte Unsicherheiten der konjunkturellen Lage.

Der Kursverlauf der POLIS-Aktie war im Berichtszeitraum weitgehend von diesen Entwicklungen abgekoppelt. Für diese Sonderentwicklung war das Kaufverhalten des Großaktionärs, der Mann Immobilien-Verwaltung AG, bestimmend. Zum 30. September 2008 schloss die POLIS-Aktie bei EUR 9,96. Damit hat der Kurs der POLIS-Aktie gegenüber dem Schlusskurs der Aktie zum 31. Dezember 2007 rund 3,3 % eingebüßt. Im gleichen Zeitraum fiel der für Immobilienaktien in Deutschland repräsentative DAXsubsector Real Estate Kursindex um 48 %, während der DAX-Index 25 % an Wert verloren hat. Trotz der relativen Outperformance der POLIS-Aktie im Berichtszeitraum bis 30. September 2008 war die Kursentwicklung unbefriedigend.

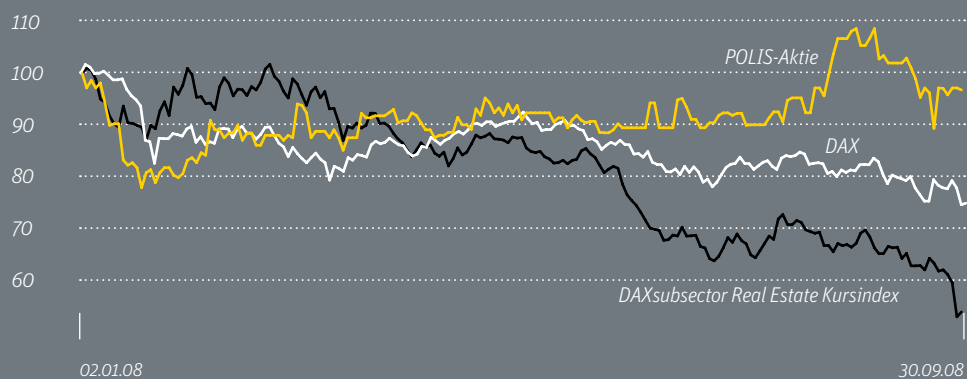
An der Börse wird derzeit für Immobiliengesellschaften im Gegensatz zur Situation im ersten Halbjahr 2007 deutlich weniger bezahlt als ihr Vermögen abzüglich Schulden wert ist. Mit dem Kurs von EUR 9,96 zum 30. September 2008 wurde die POLIS-Aktie mit einem Abschlag von knapp 30 % zum Nettosubstanzwert (NAV) von EUR 14,13 bewertet.

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 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) in den ersten neun Monaten 2008 belief sich auf 3.071 Stück oder rd. TEUR 29. Seit dem Börsengang beläuft sich der durchschnittliche Tagesumsatz auf 8.038 Stück oder TEUR 98.



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 30.09.2008 (Xetra)	EUR 9,96
Aktienanzahl	11.051.000
Marktkapitalisierung zum 30.09.2008	EUR 110 Mio.
Marktsegment	Prime Standard
Designated Sponsor	UniCredit Markets & Investment Banking
Research Abdeckung (Coverage)	UniCredit Markets & Investment Banking, Viscardi AG
Höchstkurs im 3. Quartal (Xetra)	EUR 11,19
Tiefstkurs im 3. Quartal (Xetra)	EUR 9,19
52-Wochen-Hoch	EUR 11,19
52-Wochen-Tief	EUR 8,00
Emissionstag	21.03.2007
Emissionspreis	EUR 14,50
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 3. Quartal 2008	EUR 29.045/3.071 Aktien
Ergebnis je Aktie 01.01.–30.09.2008	EUR 0,32
NAV je Aktie	EUR 14,13
Freefloat zum 30.09.2008	44,9 %

Portfoliübersicht in Zahlen (Stand: 30.09.2008)

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	14.811	7,12 %	5.500	4.643	493	0
Rankestraße 5-6	01.05.2008	1955	1996	16.586	7,28 %	7.100	6.307	188	316
Berlin				41.957		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	-	6.421	7,05 %	3.000	1.948	812	141
Berliner Allee 44	01.08.2000	1957	2001	8.620	7,20 %	3.800	2.729	445	139
Berliner Allee 48	01.10.2006	1956	-	5.703	7,00 %	2.500	1.827	266	237
Immermannstraße 11	01.12.2007	1960	-	3.394	7,02 %	1.700	1.050	338	163
Kasernenstraße 1	31.12.2006	1954	-	12.130	7,02 %	4.700	3.241	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	18.262	6,99 %	5.200	4.192	590	0
Steinstraße 27	01.09.2000	1960	1998	8.620	7,05 %	3.400	2.822	324	0
Düsseldorf				71.920		26.700	19.638	4.000	922
Gutleutstraße 26	30.06.2006	1970	1996	11.313	7,11 %	3.500	3.538	0	0
Frankfurt am Main				11.313		3.500	3.538	0	0
Bugenhagenstraße 5	01.04.2008	1913/14	-	4.704	7,01 %	2.500	1.695	260	0
Domstraße 10/Schauenburger Straße 15 und 21	01.08.2007	1906/11/86	2002	13.812	7,01 %	6.500	4.437	1.455	0
Ludwig-Erhard-Straße 14	01.10.2006	1969	1996	11.270	7,05 %	4.900	4.538	0	0
Steinstraße 12-14	01.05.2008	1925	1994	5.710	6,96 %	2.700	2.468	0	0
Hamburg				35.496		16.600	13.138	1.715	0
Landschaftstraße 2	31.12.2006	1983	-	4.000	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				7.910		6.300	5.833	0	0

Erläuterungen zur Portfoliübersicht

¹ Gemäß Wertgutachten der Feri EuroRating Services AG zum Bewertungsstichtag 31.12.2007. Bei einigen Objekten ergänzt um Zugänge aus Investition in 2008. Bei Besitzübergang nach dem 31.12.2007 zum späteren Bewertungsstichtag

² Gemäß Wertgutachten der Feri EuroRating Services 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 EuroRating Services 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 Revitalisierungsmaßnahmen derzeit keine Vermietungsfähigkeit

Archiv	Stellplätze	Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ Jahre	Vermietungsgrad nach Fläche ⁵ 31.12.2007	Vermietungsgrad nach Fläche ⁵ 30.09.2008	Vermietungsgrad nach Umsatz 30.09.2008	Miete 2006 ⁶ TEUR	Miete 2007 ⁶ TEUR	Annualisierte Ist-Miete TEUR	Annualisierte Potenzialmiete ⁷ TEUR	Rendite auf Potenzialmiete ⁸ 31.12.2007	Feri Rating ¹
m ²	Anzahl	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	30.09.2008	TEUR	TEUR	30.09.2008	31.12.2007	31.12.2007	
45	24	3,6	88 %	100 %	100 %	494	553	635	657	6,2 %	B+
347	20	0,0	88 %	100 %	100 %	525	818	952	931	6,3 %	B+
290	79	4,4	-	71 %	66 %	-	-	1.023	921	5,6 %	B+
682	123			87 %		1.019	1.371	2.610	2.509		
247	11	5,1	60 %	80 %	87 %	0	291	362	412	7,7 %	
247	11			80 %		-	291	362	412		
57	19	3,3	-	100 %	100 %	-	28	293	353	5,5 %	A
460	17	4,7	100 %	92 %	99 %	558	563	591	590	6,8 %	A
138	0	3,5	77 %	99 %	100 %	66	277	318	352	6,2 %	A
160	10	0,6	-	72 %	71 %	-	16	169	230	6,8 %	A
371	14	3,2	93 %	85 %	93 %	0	695	772	842	6,9 %	A
196	0	3,0	99 %	69 %	62 %	513	519	417	541	6,2 %	A
433	12	4,1	55 %	77 %	79 %	202	339	570	997 ⁹	5,3 % ⁹	A
204	20	3,3	98 %	100 %	100 %	503	540	504	563	6,5 %	A
2.019	92			87 %		1.842	2.977	3.634	4.468		
0	29	5,3	100 %	100 %	100 %	972	972	750	750	6,6 %	A
0	29			100 %		972	972	750	750		
567	15	5,0	-	100 %	97 %	-	-	293	289	6,1 %	A
565	12	0,0	-	27 %	28 %	-	227	274	1.010	7,3 %	A
324	29	3,7	53 %	77 %	65 %	111	443	786	799	7,1 %	A
196	6	-	-	-	-	-	-	0	384	6,7 %	A
1.651	62			48 %		111	670	1.354	2.482		
0	52	0,0	20 %	86 %	88 %	0	122	369	407	10,2 %	B+
437	0	3,8	100 %	100 %	100 %	0	270	270	270	6,9 %	B+
437	52			92 %		0	392	638	677		

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 Beteiligungen (2 x 5,1 %)
¹⁶ Ohne die Objekte mit Besitzübergang nach dem 31.12.2007

»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
Königsplatz 57	01.11.2007	1950	1995	2.908	7,40 %	2.200	1.920	0	0
Kassel				2.908		2.200	1.920	0	0
Ebertplatz 1	15.06.2007	1960	2002	7.288	7,12 %	3.700	3.352	224	68
Gustav-Heinemann-Ufer 54	01.10.2007	1989	-	14.326	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	-	9.046	7,13 %	4.500	4.073	0	0
Neumarkt 49	31.12.2007	1957	2005	7.266	7,22 %	3.400	2.957	411	0
Weyerstraße 79-83	01.05.2008	1962	2008	14.833	7,23 %	9.200	6.990	1.150	0
Köln				56.739		29.800	26.033	1.785	68
Rheinstraße 43-45	01.11.2007	1976	-	2.502	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				6.812		4.600	3.756	284	330
Friedrichsring 46	01.11.2007	1965	2002	2.697	7,28 %	2.000	1.440	146	406
Mannheim				2.697		2.000	1.440	146	406
Lessingstraße 14	15.12.2007	1967	2002	9.781	6,91 %	3.200	2.611	383	0
München				9.781		3.200	2.611	383	0
Böblinger Straße 8	01.11.2007	1973	2004	3.507	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	29.288	7,10 %	14.800	11.809	0	913
Stuttgart				41.965		21.900	15.405	2.226	1.466
Summe				294.851	7,10 %¹⁶	135.200	108.921	12.142	3.509
Sonstige Immobilien ¹⁴				2.640					
Summe				297.491					
Portfolio				297.491					
Sonstige Immobilienbeteiligungen				1.035 ¹⁵					
Summe des Immobilienvermögens				298.526					

Performance 9 Monate

Mieterträge | in TEUR

6.561 11.135 + 70 %

01.01.-
30.09.07

01.01.-
30.09.08

EBIT | in TEUR

3.899 8.845 + 127 %

01.01.-
30.09.07

01.01.-
30.09.08

FFO (Funds from operations) | in TEUR

1.246 1.754 + 41 %

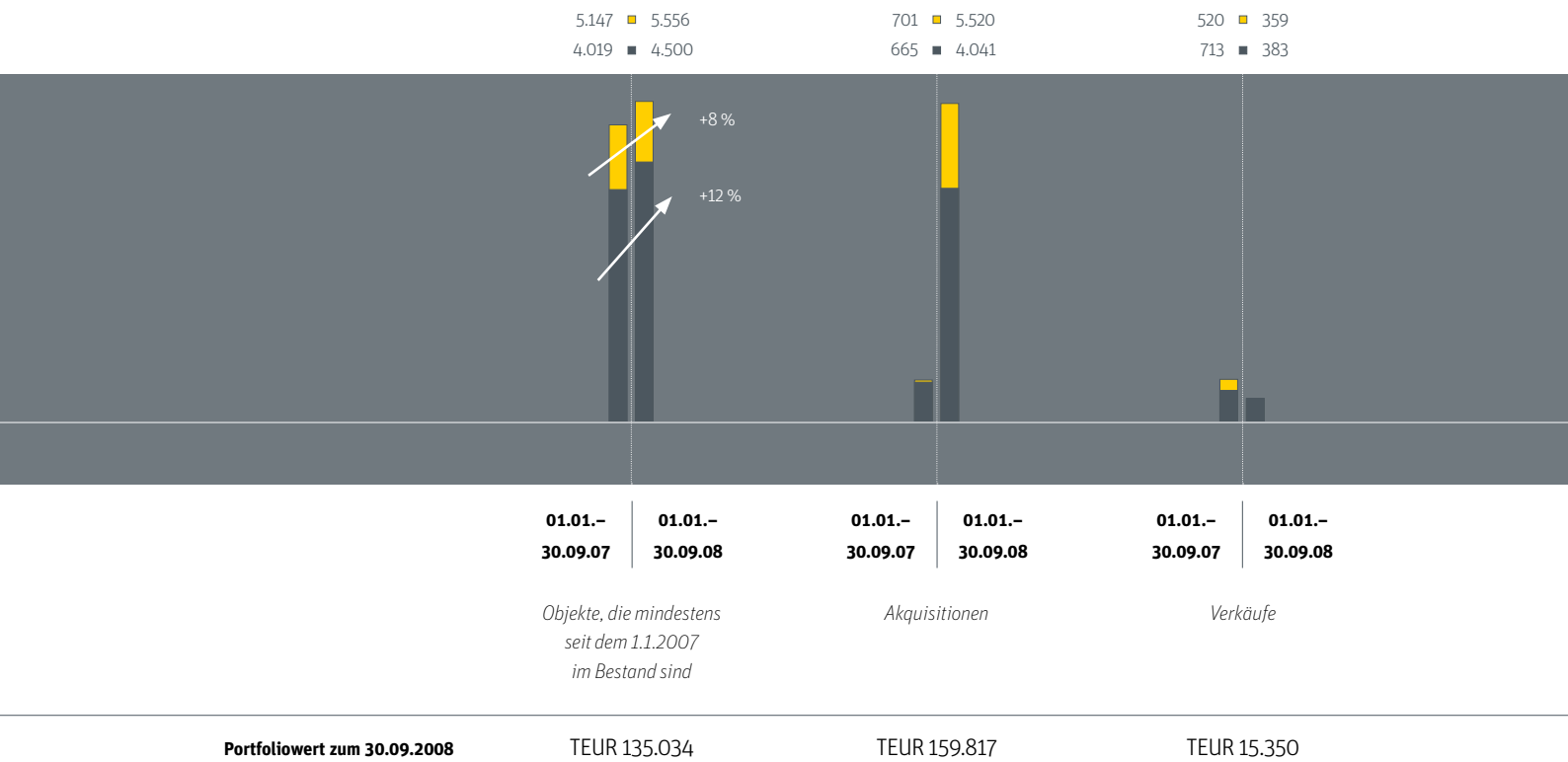
01.01.-
30.09.07

01.01.-
30.09.08

Like for Like – Vergleich der Mieterträge und des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung

in TEUR

- Mieterträge
- Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung



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 EuroRating Services 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 lagen der Berechnung 230 Einzelkriterien zugrunde. Maßgeblich bestimmt wird das Rating durch die Transparenz auf Einzel-

objektebene. Die einzelnen Transparenzkennzahlen der Immobilien-AGs und die Pressemitteilung der Feri EuroRating Services 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 Zwischenbericht erneut in Anlehnung an die EPRA¹ Best-Practice-Richtlinien Angaben über unser Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung auf vergleichbarer Basis (»Like for like«) gemacht (S. 15). So können unsere Aktionäre, Analysten und Interessenten noch leichter als bisher die Entwicklung unserer Mieterträge nachvollziehen, indem Effekte wie Portfoliowachstum und Immobilienverkäufe ausgeklammert werden. Ferner geben wir Informationen über unsere Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur, Zinsbindung, Kreditauflagen) zum 30. September 2008.

Schaffung nachhaltiger Werte

Die Konzentration auf gute innerstädtische Lagen, die Beachtung hoher Qualitätsstandards und eine Diversifizierung bei den Mietern (Multi-Tenant-Konzept) führen zu einer hohen Anlagesicherheit unseres Immobilienportfolios und bieten die Gewähr für dauerhafte Wertsteigerungen zugunsten unserer Aktionäre. Im Interesse der Nachhaltigkeit dieser Wertentwicklung beachten wir schon heute umweltrelevante Aspekte wie Ressourcenein-

satz, Abfallmanagement und Umweltverträglichkeit von Baustoffen. Für das Modernisierungsprojekt »Konrad-Adenauer-Ufer« in Köln planen wir die Verwendung von Geothermie-Energie zur Verminderung des Einsatzes fossiler Brennstoffe. POLIS ist Gründungsmitglied der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.

¹ EPRA – European Public Real Estate Association

Zwischenlagebericht

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

Geschäft und Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Das wirtschaftliche Umfeld für Büroimmobilien in Deutschland hat sich im Laufe des Jahres 2008 eingetrübt.

- Laut Statistischem Bundesamt ist das reale Bruttoinlandsprodukt im zweiten Vierteljahr 2008 um 0,5 % gegenüber dem 1. Quartal 2008 gefallen. Nach Einschätzung des Instituts für Weltwirtschaft, Kiel, ist mit einem weiteren Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im 4. Quartal 2008 und im 1. Quartal 2009 zu rechnen.
- Allerdings hat sich der Arbeitsmarkt weiterhin positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote ist nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit saisonbereinigt im September 2008 erneut deutlich gesunken und belief sich auf 7,4 % gegenüber 7,6 % im Juni 2008.
- Der Inflationsdruck nimmt aufgrund des sinkenden Ölpreises ab, wobei diese Effekte durch den fallenden Euro teilweise ausgeglichen werden. Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland verlangsamte sich von 3,3 % im Juni auf zuletzt 2,8 %.
- Nach Erreichen eines Hochs bei knapp unter USD 1,60 Anfang Juli hat der Euro am 30. September 2008 mit USD 1,41 abgeschlossen; dieser deutliche Verfall des Euros gegenüber dem USD entlastet die Exportwirtschaft.
- Die deutschen Unternehmen beurteilen sowohl ihre gegenwärtige Situation als auch ihre Perspektiven für die nächsten sechs Monate weniger günstig als im August 2008 (Ergebnis des ifo Geschäftsklimaindexes für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands).
- Der Beschäftigungsaufbau dürfte den zurückhaltenden Erwartungen entsprechend an Schwung verlieren.

- Die Rendite für 5-jährige Festzins-Swaps als Referenz für das Refinanzierungsniveau der POLIS ist von 4,57 % am 1. Januar 2008 auf 4,67 % zum 30. September 2008 gestiegen, nach dem Quartalsende aber deutlich gesunken (4,10 % am 28. Oktober 2008).

Quellen: Monatsbericht September 2008 der Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt Deutschland, ifo Institut, Deutsche Konjunktur im Herbst 2008, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel

Branchenspezifische Entwicklungen

- Die anhaltende Steigerung der Beschäftigung sorgt weiterhin für positive Impulse bei der Nachfrage für vermietbare Büroflächen.
- Im Zuge der positiven Nachfragesituation haben sich die Leerstände nach Maklerberichten vielerorts weiter abgebaut. Unter den sechs führenden deutschen Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart) wurde nur in München einen Anstieg ermittelt.
- Allerdings wirkt sich die Abkühlung der Konjunktur langsam auf die Vermietungsmärkte aus; laut Maklerberichten wurden im 3. Quartal 2008 etwa 4,5 % weniger Flächen vermietet als im Vorjahreszeitraum.
- 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 3. Quartal zogen im Jahresvergleich nochmals an, am deutlichsten mit jeweils +14 % in Berlin (EUR 24,50 pro m²) und Düsseldorf (EUR 25 pro m²).

- Am Investmentmarkt ist das Transaktionsvolumen für deutsche Immobilien nach Maklerberichten in den ersten neun Monaten 2008 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 62 % gefallen. In Frankfurt betrug der Rückgang sogar 82 %. Vergleichsweise moderat war der Rückgang in Berlin (-38 %) und München (-36 %). 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 EuroRating Services 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.

Quellen: Colliers Property Partners, CB Richard Ellis European Investment Quarterly Brief, Jones Lang LaSalle, City Profiles 3. Quartal 2008

Geschäftsentwicklung

Akquisition

In den ersten neun Monaten des Jahres 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	4.563
Köln	Weyerstraße 79-83	01.05.2008	14.666
Berlin	Rankestraße 5-6	01.05.2008	17.044
Hamburg	Steinstraße 12-14	01.05.2008	4.799
Summe			41.109

Im 3. Quartal 2008 haben wir keine der von uns geprüften Immobilien erworben. In erster Linie liegt dies an unseren hohen Anforderungen an Objektqualität und Rendite. 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 kurzfristig nicht mit neuen Akquisitionen.

Neuakquisition in Berlin

Mit der »**Rankestraße 5-6**« haben wir ein weiteres Bürogebäude in Berlin für insgesamt rd. EUR 17 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 beim Kauf zu 58 % und jetzt zu 70 % 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. Seit dem 1. September belegen wir die vierte Etage des Hauses.

Wir ordnen die Immobilie aufgrund des Leerstands als »Core-Plus«-Objekt ein. Die Feri EuroRating Services AG hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »B+« (= weit überdurchschnittlich) bewertet. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich nach Wertgutachten der Feri 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) betrug 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 EuroRating Services AG hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »A« (= sehr gut) und einem Verkehrswert von TEUR 4.700 bewertet; es wurde ein Bewertungsgewinn im Berichtszeitraum von TEUR 141 erzielt. Die Nettoanfangsrendite auf die Anschaffungskosten betrug 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. 2.700 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 EuroRating Services 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 Berichtszeitraum von TEUR 911 erzielt wurde. Bei diesem Hamburger Gebäude rechnen wir im Geschäftsjahr 2009 mit Mieterträgen von rd. EUR 0,4 Mio.

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 EuroRating Services AG hat die Immobilie mit einem Gesamt-Rating von »B+« (= weit überdurchschnittlich) und einem Verkehrswert von TEUR 14.790 bewertet, so dass einschließlich Modernisierungsinvestitionen ein Bewertungsgewinn im Berichtszeitraum 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.

Die Objekte »Viehoferstraße 31« in Essen und »Gallenkampstraße 20« in Duisburg werden aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt voraussichtlich nicht wie geplant bis zum 31. Dezember 2008 veräußert werden können. Ein Verkauf zu attraktiven Konditionen wird jedoch weiterhin angestrebt.

Im Zusammenhang mit unserem Portfoliomanagement überprüfen wir derzeit verstärkt, ob bestimmte, von uns bereits umfassend modernisierte und in den Bestand genommene Objekte, zum Verkauf angeboten werden sollten. Trotz der konjunkturellen Unsicherheiten erwarten wir eine gute Nachfrage von finanzstarken Investoren, die sich mit hohem Eigenkapitaleinsatz finanzieren, aber auch offene Immobilienfonds, die derzeit einen stärkeren Zustrom an Anlagengeldern erhalten.

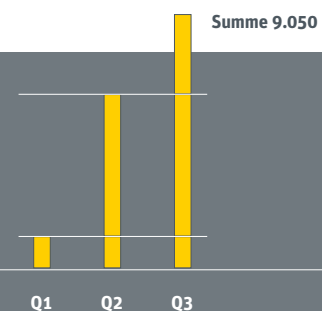
Modernisierungen

In der »Steinstraße 20«, Düsseldorf, sind die Baumaßnahmen im Wesentlichen abgeschlossen. Lediglich Mieterausbauten stehen noch aus. 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 41–45« 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 wärmeschützenden 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 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



Vermietungsabschlüsse Q1–Q3 2008 | Mietfläche in m²

- Fläche
- Summe (kumuliert)

Im Berichtszeitraum ist es uns gelungen, Mietverträge für eine Gesamtmietfläche von rd. 9.050 m² mit einem über die Laufzeiten vertraglich gesicherten Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 6.200 und einer durchschnittlich gewichteten Laufzeit von 4,7 Jahren abzuschließen. Die effektive Miete dieser Abschlüsse unter Berücksichtigung sämtlicher Incentives (z. B. Vereinbarungen mietfreier Zeiten) belief sich auf EUR 13,14 pro m². Der Vermietungsgrad nach Umsatz zum 30. September 2008 ist mit 80 % gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2007 trotz des Erwerbs von neuen Immobilien mit hohem Leerstand um einen Prozentpunkt gestiegen. Auf vergleichbarer Basis (unter Zugrundelegung von 19 Immobilien, die seit einem Jahr im Bestand sind »Like for Like«) ist der Vermietungsstand von 77 % zum 30. September 2007 auf 82 % zum 30. September 2008 gestiegen. Das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung konnten wir auf vergleichbarer Basis durch unser aktives Immobilienmanagement um 12 % steigern (siehe Schaubild im Abschnitt Performance, Seite 15). Wir arbeiten weiterhin daran, den Vermietungsstand zum Jahresende 2008 zu steigern und rechnen mit der Erzielung eines Vermietungsstands von mehr als 80 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt drei Jahre. Die durchschnittliche Miete unter Berücksichtigung aller vermieteten Flächen und aller Arten der Nutzung beträgt derzeit rd. EUR 12,17 pro m².

Ertragslage, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage der POLIS Immobilien AG ist weiterhin positiv und von dem starken Portfolioausbau der Gesellschaft im Jahre 2007 geprägt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die **Mieterträge** in den ersten neun Monaten 2008 um 70 % auf TEUR 11.135 (Vorjahresperiode: TEUR 6.561) gestiegen. Ausschlaggebend für das kräftige Wachstum der Mieterträge war im Wesentlichen der deutliche Anstieg des Portfolios. Während in der Vorjahresperiode Mieterträge aus 20 Anlageimmobilien mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von TEUR 198.390 erzielt wurden, stammen die Mieterträge vom 1. Januar 2008 bis 30. September 2008 aus 35 Objekten mit einem Verkehrswert von TEUR 294.851.

Nach Abzug von Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand sowie Immobilienbewirtschaftungsaufwand stieg das **Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung** um 72 % auf TEUR 8.924 (Vorjahresperiode: TEUR 5.193). Bei Immobilien, die seit mindestens 1. Januar 2007 im Bestand sind, stiegen die Mieterträge auf konstanter Basis (»Like for Like«) um 8 % auf TEUR 5.556.

Das **Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien** in Höhe von TEUR 958 zum 30. September 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 »Bughenstraße 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 EuroRating Services AG. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die externe Neubewertung des restlichen Portfolios regelmäßig zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen wird. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind die unrealisierten Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien mit TEUR 2.088 nahezu unverändert (Vorjahreszeitraum: TEUR 2.105).

Die unrealisierten Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien belaufen sich mit TEUR 1.130 ebenfalls auf vergleichbarer Höhe wie in der Vorjahresperiode (TEUR 1.037). Sie beruhen in erster Linie auf Transaktionsnebenkosten der neu erworbenen Objekte, die vom Verkehrswert laut Gutachten nicht gedeckt waren.

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 deutlicher Anstieg auf TEUR 1.922 in der Berichtsperiode 2008 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.068). Der **Verwaltungsaufwand** hat sich in den ersten neun Monaten 2008 auf TEUR 1.985 (Vorjahr: TEUR 2.436) vermindert. Der Jahreswert war 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 3.899 in der Vorjahresperiode auf TEUR 8.845 im Berichtszeitraum 2008.

Das **Finanzergebnis** betrug in den ersten neun Monaten 2008 TEUR -5.039 gegenüber TEUR -1.492 im Vorjahreszeitraum.

In den Finanzerträgen in Höhe von TEUR 294 sind Bewertungsgewinne aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 27 (Vorjahreszeitraum: TEUR 55) enthalten.

Die Finanzaufwendungen sind aufgrund des erhöhten Kreditvolumens auf TEUR 5.333 (Vorjahresperiode: TEUR 2.138) gestiegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bankverbindlichkeiten nach dem Börsengang 2007 reduziert wurden. Der gewichtete Zinssatz aller Bankverbindlichkeiten nach Zinnsicherungsmaßnahmen betrug 5,41 % zum 30. September 2007 und ist auf 5,39 % zum 30. September 2008 gefallen.

Der **Konzernüberschuss** ist in den ersten neun Monaten 2008 mit TEUR 3.506 im Vergleich zum Vorjahr um 97 % gestiegen (Vorjahresperiode: TEUR 1.779).

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** stieg zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um 83 % auf TEUR 6.938 (Vorjahresperiode: TEUR 3.796). Die Kennzahl **»Funds from operations«** betrug TEUR 1.754 und stieg um 41 % (Vorjahresperiode: TEUR 1.246)¹.

Finanzlage

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 49,9 % zum 30. September 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 eine hohe finanzielle Flexibilität aufrecht zu erhalten. Die in Anspruch genommenen Kredite sind hauptsächlich auf drei bonitätsstarke Banken verteilt.

POLIS verfügt weiterhin über ausreichenden Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen. Gegenwärtig bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien, zusätzlich eines vertraglich gesicherten Kreditrahmens, insgesamt TEUR 51.900. Zur Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten und Derivate, siehe Konzernanhang, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Seite 36. Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolioebene (»Loan to Value« von 65 % oder 70 %/Debt Service Cover Ratio von 1,15 oder 1,20) vor. Alle Kreditauflagen werden deutlich eingehalten.

Die Bankguthaben beliefen sich am Ende der Periode auf TEUR 4.829 im Vergleich zu TEUR 1.821 zum 31. Dezember 2007.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der POLIS hat sich zum 30. September 2008 auf TEUR 311.525 (zum 31. Dezember 2007: TEUR 272.024) erhöht. Unser bilanziertes Vermögen setzt sich im Wesentlichen aus langfristigen Vermögenswerten zusammen. Lediglich 4,6 % 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 297.491 einen Anteil von rd. 95 % an der Bilanzsumme haben. Der Gesamtbestand unserer Immobilien (Anlageimmobilien, einschließlich »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte«) zum 30. September 2008 ist mit TEUR 297.491 gegenüber dem 31. Dezember 2007 um TEUR 33.253 oder rd. 13 % gestiegen.

Die Entwicklung der Immobilien wird detailliert im Konzernanhang in der Übersicht »Entwicklung der Anlageimmobilien« sowie »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte« verdeutlicht.

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.

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

Wir ordnen unsere Anlageimmobilien in drei Kategorien ein: »Core«, »Core Plus« und »Value Added«. Zum 30. September 2008 setzt sich das Portfolio aus 64 % »Core«, 23 % »Core Plus« und 13 % »Value Added« Objekten zusammen.

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 2,5 % auf EUR 14,13 zum 30. September 2008 gestiegen.

Am 30. September 2008 waren 21 Mitarbeiter bei der POLIS beschäftigt. Die Steigerung um zwei Mitarbeiter gegenüber dem 30. Juni 2008 bezieht sich auf zwei Mitarbeiterinnen, die wir im Rahmen des Ausbildungsplans der Industrie und Handelskammer Berlin als anerkannter Ausbildungsbetrieb für die berufliche Qualifizierung von Immobilienkaufleuten ausbilden. Im Berichtszeitraum hat es keinen Mitarbeiterwechsel gegeben.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag wandelte POLIS kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von TEUR 65.000 in langfristige Bankdarlehen um und hat zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos zwei Zins-Swapgeschäfte in Höhe von je TEUR 5.000 abgeschlossen. Zu den Einzelheiten verweisen wir auf den Konzernanhang, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Seite 36.

Im August 2008 erhöhte die Mann Immobilien-Verwaltung AG ihren Anteil an der POLIS auf über 30% und war daher verpflichtet, den übrigen Aktionären ein Pflichtangebot zu unterbreiten. Bis zum Ablauf der Annahmefrist am 13. Oktober 2008 wurde das Pflichtangebot für rund 20 % der Aktien angenommen.

Somit beträgt der Anteil der Mann Immobilien-Verwaltung AG an der POLIS nun 53,20 %.

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 wesentliche, vom Ausfall bedrohte Forderungen festgestellt. Zum 30. September 2008 belief sich die Summe der Mietrückstände, einschließlich wertberichtigte Forderungen, auf TEUR 509. Die Quote der Mietrückstände (Forderungen im Verhältnis zur annualisierten Ist-Miete, inkl. Betriebskostenvorauszahlungen, betrug 2,7 %.

Das operative Risiko des Geschäfts wird insgesamt als moderat angesehen. In den ersten neun Monaten 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 nur geringfügig gestiegen.

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.

In den ersten neun Monaten 2008 sind Refinanzierungskosten im kurzfristigen Bereich gestiegen; der 3-monatige EURIBOR-Satz ist nach Angaben der Bundesbank von rd. 4,67 % zum 31. Dezember 2007 auf 5,28 % zum 30. September 2008 gestiegen. Die Rendite für 5-jährige Festzins-Swaps als Referenz für das Refinanzierungsniveau der POLIS betrug zum 30. September 2008 4,67 % gegenüber 5,14 % zum 30. Juni 2008 und 4,56 % zum 31. Dezember 2007.

Nach dem Quartalsende ist der 5-jährige Swapsatz zum 28. Oktober 2008 deutlich auf 4,10 % gesunken.

Zur Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten und Derivate, siehe Konzernanhang, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Seite 36.

Zum 30. September 2008 beliefen sich die fest verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 30.716 und die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten auf TEUR 115.152, von denen per 30. September 2008 TEUR 49.000 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. September 2008 lag das Risiko aus einem unterstellten Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte bei TEUR 662 (zum 31. Dezember 2007: TEUR 660).

Im Hinblick auf den moderaten Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten an der Bilanzsumme in Höhe von rd. 21 % 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 schwieriger werden. Die Finanzkrise wird die Konjunktur belasten. Allerdings führt der anhaltende Rückgang des Ölpreises und des Zinsniveaus im Langfristbereich zu einer Entlastung von Konsumenten und Unternehmen. Darüber hinaus wird die derzeitige Abwertungstendenz des Euro gegenüber dem US-Dollar dem Geschäft der deutschen Exporteure zu Gute kommen.

Wir rechnen damit, dass die massiven Eingriffe der Regierungen sowie das Engagement der Zentralbanken für Vertrauen in der Wirtschaft und insbesondere an den Geldmärkten sorgen werden. Die Impulse aus der weiterhin guten Beschäftigungslage und die hohe Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen dürften den Effekten der Finanzkrise entgegenwirken.

Auf dem Immobilien-Investment-Markt sind wegen der deutlich sichtbaren Verknappung von Kreditmitteln für Finanzinvestoren großvolumige Portfolio-Transaktionen nicht mehr zu beobachten. Teile der in den letzten Jahren gehandelten Portfolios werden bereits wieder am Markt angeboten. Auf der anderen Seite werden zahlreiche in- und ausländische Investoren, die mit hohem Eigenkapitaleinsatz finanzieren und sich in den letzten Jahren eher zurückgehalten haben, wieder auf den Markt zurückkehren und aktiv nach voll vermieteten Anlageobjekten in guten Lagen suchen. 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 im Prinzip günstig für das Geschäftsmodell der POLIS und verbessert die Chancen erfolgreicher Modernisierungsprojekte.

Das etwas moderatere Wachstum unseres Portfolios gegenüber unserer bisherigen Planung und der Verkauf von Anlageobjekten werden voraussichtlich zu einem geringeren Wachstum der Mieterträge auf rd. EUR 15 Mio. führen. Dafür rechnen wir in diesem Jahr mit einem zufriedenstellenden Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageobjekten.

Zum voraussichtlichen Konzernjahresergebnis 2008 rechnen wir damit, dass wir ein Ergebnis vor Steuern von etwa EUR 9 Mio. erreichen werden. Dies liegt am unteren Ende der Bandbreite unserer ursprünglichen Prognose zum Geschäftsverlauf 2008 (EUR 9–11 Mio.). Diese Prognose basiert auf unserer Einschätzung, dass sich unsere Verkehrswerte bis zum Jahresende durch unsere Modernisierungs- und Vermietungsleistungen leicht positiv entwickeln werden. Wir sind von der Möglichkeit überzeugt, selbst in schwierigen Märkten ausgewählte Objekte der POLIS ertragreich veräußern zu können.

Wir rechnen damit, dass trotz der zu erwartenden konjunkturellen Abkühlung die Geschäftsentwicklung der POLIS weiterhin zufriedenstellend verlaufen 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 Mietvertrags mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden im Berichtszeitraum Leistungen erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf den Konzernanhang des Geschäftsberichts 2007 der POLIS, Seite 75–76 verwiesen. Mit dem Aufsichtsrat, Vorstand und nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen.

Konzernbilanz

zum 30. September 2008
 nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
 POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	30.09.2008	31.12.2007
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	294.851	246.248
Immaterielle Vermögenswerte	58	59
Sachanlagen	221	186
Finanzanlagen	1.035	1.035
Latente Steueransprüche	647	891
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	239	202
Summe langfristige Vermögenswerte	297.051	248.621
Kurzfristige Vermögenswerte		
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	0	35
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.618	3.238
Kurzfristige Steuerforderungen	258	251
Bankguthaben	4.829	1.821
Andere Vermögenswerte	129	68
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.640	17.990
Summe kurzfristige Vermögenswerte	14.474	23.403
Bilanzsumme	311.525	272.024

PASSIVA

TEUR	30.09.2008	31.12.2007
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	110.510	110.510
Kapitalrücklage	26.730	26.730
Gewinnrücklagen	14.699	5.656
Konzernüberschuss	3.506	9.043
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	155.445	151.939
Minderheitenanteile	0	0
Summe Eigenkapital	155.445	151.939
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.260	21.619
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.326	1.374
Summe langfristige Verbindlichkeiten	70.586	22.993
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.638	74.538
Erhaltene Anzahlungen	3.793	1.982
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.854	2.152
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	138	34
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.071	11.320
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	7.066
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	85.494	97.092
Bilanzsumme	311.525	272.024

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

TEUR	9 Monate		3. Quartal	
	01.01.– 30.09.08	01.01.– 30.09.07	01.07.– 30.09.08	01.07.– 30.09.07
Mieterträge	11.135	6.561	3.996	2.727
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	-1.256	-651	-741	-270
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-955	-717	-299	-463
	-2.211	-1.368	-1.040	-733
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	8.924	5.193	2.956	1.994
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	2.088	2.105	0	10
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-1.130	-1.037	0	-561
Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien	958	1.068	0	-551
Erlöse aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	16.314	0	0	0
Buchwert der verkauften Anlageimmobilien	-15.350	0	0	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	964	0	0	0
Sonstige Erträge	292	116	106	70
Sonstiger Aufwand	-308	-42	-280	0
Verwaltungsaufwand	-1.985	-2.436	-692	-572
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	8.845	3.899	2.090	941
Finanzerträge	294	646	137	141
Finanzaufwendungen	-5.333	-2.138	-2.907	-783
Ergebnis vor Steuern	3.806	2.407	-680	299
Latente Steuern	-196	-535	212	-138
Ertragsteuern	-104	-93	0	-48
Konzernüberschuss	3.506	1.779	-468	113
davon:				
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis	0	0	0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis	3.506	1.779	-468	113
EUR	01.01.– 30.09.08	01.01.– 30.09.07		
Ergebnis je Aktie				
unverwässert	0,32	0,19		
verwässert	0,32	0,19		

Konzern-Kapitalflussrechnung

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

TEUR	9 Monate	
	01.01.–30.09.08	01.01.–30.09.07
Konzernüberschuss	3.506	1.779
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	5.039	1.492
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-958	-1.068
Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-964	0
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	41	16
Abnahme der Rückstellungen	0	-104
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.422	-1.413
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.695	3.094
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.938	3.796
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-75	-239
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	16.230	0
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien	-57.688	-103.448
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-41.533	-103.687
Einzahlungen von Unternehmenseignern (Kapitalerhöhung)	0	81.512
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-12.538	-40.623
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	55.213	60.590
Erhaltene Zinsen	231	642
Gezahlte Zinsen	-5.302	-2.006
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	37.604	100.115
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	3.008	224
Bankguthaben am Anfang der Periode	1.821	875
Bankguthaben am Ende der Periode	4.829	1.099

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 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	-3.885	0	0	-3.885	0	-3.885
Konzernüberschuss	0	0	0	1.779	1.779	0	1.779
Insgesamt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	0	-3.885	0	1.779	-2.106	0	-2.106
Kapitalerhöhung Börsengang	59.110	26.286	0	0	85.396	0	85.396
Entnahme/Zuführung	0	0	479	-479	0	0	0
Stand per 30.09.2007	110.510	26.729	5.656	1.779	144.675	0	144.675
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	3.506	3.506	0	3.506
Stand per 30.09.2008	110.510	26.730	14.699	3.506	155.445	0	155.445

Die Veränderung des Eigenkapitals wird im Anhang erläutert.

Konzernanhang der POLIS Immobilien AG

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

Grundlagen der Berichterstattung

Der Zwischenbericht der POLIS Immobilien AG zum 30. September 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. September 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. September 2007 hat sich der Konsolidierungskreis der POLIS um 10 Gesellschaften vergrößert und umfasst 40 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 geografischen Segment (Deutschland) – tätig. Daher erübrigt sich die Darstellung einer Segmentberichterstattung.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Mieterträge

Die Mieterträge stiegen in den ersten neun Monaten 2008 auf TEUR 11.135 gegenüber TEUR 6.561 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Sie setzen sich aus TEUR 3.488 im 1. Quartal 2008 und TEUR 3.651 im 2. Quartal 2008 sowie TEUR 3.996 im 3. Quartal zusammen.

Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand

In den ersten neun Monaten 2008 betrug der Aufwand für Modernisierung TEUR 728 und für Instandhaltung TEUR 528 und liegt damit insgesamt um TEUR 605 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR 651). Gegenüber dem 2. Quartal 2008 (TEUR 326) stieg der Aufwand für Modernisierung und Instandhaltung im 3. Quartal 2008 um TEUR 415. Als Zugänge bei den Anlageimmobilien wurden in den ersten neun Monaten Modernisierungskosten in Höhe von TEUR 1.362 erfasst. Diese betrafen im Wesentlichen Modernisierungen von Mietflächen in den Anlageimmobilien »Rankestraße 5–6« in Berlin, »Gustav-Heinemann-Ufer 54« in Köln und »Berliner Alle 42« in Düsseldorf.

Immobilienbewirtschaftungsaufwand

Der Aufwand aus Immobilienbewirtschaftung war in den ersten neun Monaten 2008 (TEUR 955) aufgrund des Portfoliowachstums um TEUR 238 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR 717). Der Aufwand aus Immobilienbewirtschaftung war im 3. Quartal 2008 mit TEUR 299 um 75 TEUR geringfügig höher als im 2. Quartal 2008 mit TEUR 224.

Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in den Übersichten »Entwicklung der Anlageimmobilien« und »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte«.

Sonstige Erträge

Die Sonstigen Erträge betragen in den ersten neun Monaten 2008 TEUR 292 (i. Vj. TEUR 116) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Ausgleichszahlungen von Mietern für die vorzeitige Beendigung von zwei Mietverträgen.

Sonstiger Aufwand

Der Sonstige Aufwand (TEUR 308, i. Vj. TEUR 42) beinhaltet im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen und Due-Diligence-Kosten für Immobilien.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand war in den ersten neun Monaten 2008 (TEUR 1.985) um TEUR 451 geringer als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (TEUR 2.436). Der Rückgang ist auf die im Vorjahr enthaltene Abfindung zur Aufhebung des Asset-Management-

Vertrages zurückzuführen. Gegenüber dem 2. Quartal 2008 (TEUR 753) fiel der Verwaltungsaufwand im 3. Quartal 2008 mit TEUR 692 um TEUR 61 geringer aus.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2008 TEUR -5.039 gegenüber TEUR -1.492 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im 2. Quartal 2008 betrug das Finanzergebnis TEUR -838 gegenüber TEUR -2.770 im 3. Quartal 2008. Der Anstieg im 3. Quartal 2008 ist im Wesentlichen auf Bewertungs-

verluste aus derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 755) zurückzuführen. Im 2. Quartal 2008 waren dagegen Bewertungsgewinne aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 783 im Finanzergebnis enthalten.

Latente Steuern

Die Berechnung der Latenten Steuern basiert auf dem kombinierten Steuersatz von 15,825 % (i. Vj. 26,375 %). Dieser ergibt sich aus dem Körperschaftsteuersatz ab 2008 von 15 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 %. Auf erwirtschaftete Erträ-

ge 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.- 30.09.08	01.01.- 30.09.07
Konzernjahresüberschuss nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	3.506	1.779
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	9.340.522
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,32	0,19

Angaben zur Bilanz

Anlageimmobilien

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

Entwicklung der Anlageimmobilien		01.01.2008			30.09.2008
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	31	0	14.811
Rankestraße 5-6	Berlin	0	17.477	-891	16.586
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.330	23	0	5.353
Berliner Allee 42	Düsseldorf	6.240	181	0	6.421
Berliner Allee 44	Düsseldorf	8.620	0	0	8.620
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.640	63	0	5.703
Immermannstr. 11	Düsseldorf	3.380	14	0	3.394
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	12.130	0	0	12.130
Steinstraße 11	Düsseldorf	8.770	0	0	8.770
Steinstraße 20	Düsseldorf	15.430	1.919	913	18.262
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.620	0	0	8.620
Gutleutstraße 26	Frankfurt am Main	10.940	373	0	11.313
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	0	4.563	141	4.704
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	11.270	0	0	11.270
Domstraße 10	Hamburg	13.790	22	0	13.812
Steinstraße 12-14	Hamburg	0	4.799	911	5.710
Landschaftstraße 2	Hannover	3.200	800	0	4.000
Landschaftstraße 8	Hannover	3.910	0	0	3.910
Königsplatz 57	Kassel	2.840	68	0	2.908
Ebertplatz 1	Köln	7.280	8	0	7.288
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	13.990	336	0	14.326
Hansaring 20	Köln	3.980	0	0	3.980
Konrad-Adenauer-Ufer 51-54	Köln	6.970	2.076	0	9.046
Neumarkt 49	Köln	7.498	6	-238	7.266
Weyerstraße 79-83	Köln	0	14.711	122	14.833
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.310	0	0	4.310
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.460	42	0	2.502
Friedrichsring 46/ Collinstraße 2	Mannheim	2.690	7	0	2.697
Lessingstraße 14	München	9.770	11	0	9.781
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	3.400	107	0	3.507
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	29.280	8	0	29.288
Tübinger Straße 31 und 33	Stuttgart	9.170	0	0	9.170
		246.248	47.645	958	294.851

Die Zugänge betreffen neben den Akquisitionen »Rankestraße 5–6« in Berlin, »Bughagenstraße 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. Die Anlageimmobilie »Steinstraße 20« in Düsseldorf wurde nach Fertigstellung der Aufstockung

und Revitalisierung zum 30. Juni 2008 durch Feri neu bewertet, wobei sich ein Bewertungsgewinn in Höhe von TEUR 913 ergab. 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 erfolgte am 1. Mai 2008. Im Rahmen der Veräußerung sind Verpflichtungen (Baukosten und Mietausfall) in Höhe von voraussichtlich TEUR 1.916 zu erwarten. Nach Abzug dieser Kosten ergab sich zum 30. Septem-

ber 2008 unverändert ein Verkaufsgewinn von TEUR 964. Die Objekte »Viehoferstraße 31« in Essen und »Gallenkampstraße 20« in Duisburg werden aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt voraussichtlich nicht wie geplant bis zum 31. Dezember 2008 veräußert werden können. Am Verkaufsplan wird jedoch weiterhin festgehalten.

TEUR		01.01.2008		30.09.2008		
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. Diesen Forderungen aus Kaufpreiseinbehalt stehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR

1.916 gegenüber, die unter den Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Zum 30. September 2008 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 3.828 erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 3.793 gegenüber.

Eigenkapital

Das Eigenkapital erhöhte sich von TEUR 151.939 am 31. Dezember 2007 auf TEUR 155.445 am 30. September 2008. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 50 %. 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

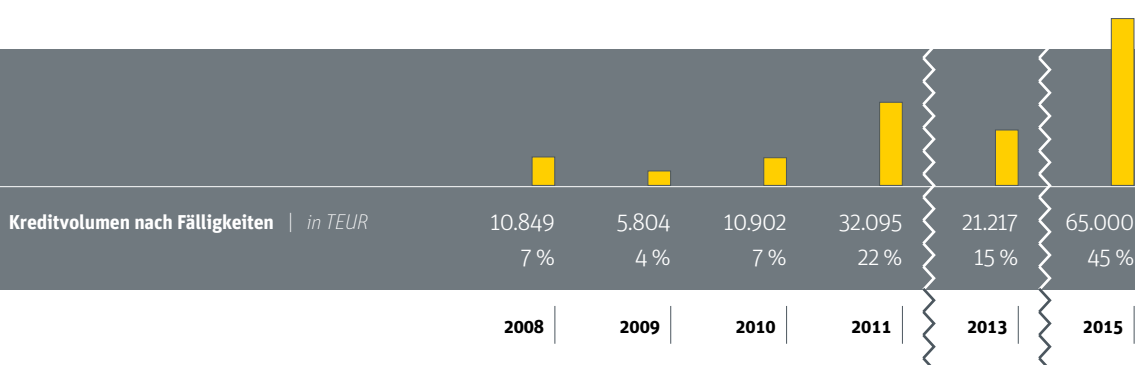
Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrifft die Aufnahme von Darlehen in den ersten neun Monaten 2008. Weiterhin wurden in den ersten neun Mo-

naten 2008 nachfolgend aufgeführte Swapgeschäfte in Höhe von insgesamt TEUR 35.000 abgeschlossen.

	Volumen TEUR	Abschluss- datum	Laufzeit bis	Swapsatz in %
Zinsswap	5.000	01.03.04	02.03.09	3,66 %
Cap	4.000	01.03.04	02.03.09	5,00 %
Zinsswap	10.000	04.03.08	31.12.10	3,82 %
Zinsswap ¹	5.000	07.10.08	30.12.11	4,16 %
Zinsswap ¹	5.000	08.10.08	30.12.11	4,00 %
Zinsswap	10.000	08.01.08	31.12.12	4,33 %
Zinsswap	5.000	12.02.08	31.12.12	3,93 %
Zero Cost Collar	5.000	29.05.08	28.06.13	6,00 %
Cap Floor	5.000	29.05.08	28.06.13	3,37 %
Zinsswap	10.000	15.07.08	30.06.15	4,80 %
Gesamt	64.000			

Die Zinsswaps erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bzgl. Hedge Accounting und werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Zeitwertänderungen werden daher im Ergebnis erfasst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 30. September 2008, betrug 5,39 %. Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten betrug zum 30. September 2008 45 %. Zum 30. September 2008 bestanden nicht aus-

genutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 51.900. Aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum 30. September 2008 ergaben sich Finanzerträge für die ersten neun Monate 2008 in Höhe von TEUR 27. Durch die bereits abgeschlossenen Zinssicherungsinstrumente wurden nach dem Bilanzstichtag von den kurzfristigen Bankdarlehen EUR 65 Mio. in langfristige Bankdarlehen umgewandelt¹. Hierdurch ergibt sich nachfolgende Fälligkeitsstruktur:



durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit in Jahren: 4,84

¹ abgeschlossen nach Berichtsperiode

Aktienbasierte Vergütung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung des Aktienoptionsplans für Vorstandsmitglieder und Führungskräfte erfolgt gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Ziel ist dabei die Ermittlung eines beizulegenden Zeitwertes für Optionen. Entsprechend IFRS 2.2(a) liegt eine aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente vor. Die Optionen werden am Tag der Gewährung zum Zeitwert bewertet. Der ermittelte Optionswert wird als Personalaufwand erfolgswirksam über den Erdienungszeitraum von drei Jahren verteilt, korrespondierend hierzu erfolgt eine Erhöhung des Eigenkapitals. Die Berechnung erfolgt im Wege der Monte-Carlo-Simulation.

Informationen und Bewertung der Aktienoptionen:

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Juli 2008 wurde der Vorstand der POLIS AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder von Vorstand und Führungsebene zu implementieren. Im Rahmen dieses Programms sollen Optionen (Bezugsrechte) auf bis zu 130.000 nennwertlose Stückaktien gewährt werden. Ein Bezugsrecht berechtigt zum Kauf einer Stückaktie.

Die Bezugsrechte sind von der Entwicklung zweier Erfolgsparameter abhängig. Beide stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entwicklung der Aktie der Gesellschaft:

a) absolute Hürde

Die Bezugsrechte der ersten Tranche dürfen nur ausgeübt werden, wenn der Börsenkurs der Aktie der POLIS AG innerhalb des Referenzzeitraums von sechs Wochen vor dem ersten Tag des ersten Ausübungszeitraums EUR 14,50 übersteigt. Es gilt der höchste gewichtete Schlusskurs der Aktie an fünf aufeinanderfolgenden Tagen innerhalb des Referenzzeitraums. Für darauf

folgende Tranchen wird eine Steigerung der kumulierten Performance der Aktie um jeweils 24 Prozentpunkte als Zielwert vorgegeben, wobei der Aktienkurs mindestens EUR 14,50 betragen muss.

b) relative Hürde

Zusätzlich dürfen Bezugsrechte nur ausgeübt werden, wenn sich die kumulierte, prozentuale Performance der Aktie der POLIS AG im Zeitraum zwischen Zuteilung und Ausübung des Bezugsrechts um mehr als fünf Prozentpunkte besser entwickelt als die des Vergleichsindex DAXsubsector Real Estate Performance Index der Deutsche Börse Group.

Die Aktienoptionen können bis zum Ablauf von fünf Jahren und mit einer Sperrzeit von drei Jahren nach dem Einräumungsdatum ausgeübt werden. Im betreffenden Zeitraum können die Bezugsrechte während zwei definierter Perioden von 20 Handelstagen pro Geschäftsjahr ganz oder teilweise ausgeübt werden. Die Ausübungszeiträume beginnen mit dem sechsten Börsenhandelstag an der Frankfurter Wertpapierbörse nach dem Tag der Veröffentlichung des Jahresberichts sowie des Berichts für das Halbjahr des Geschäftsjahres der POLIS AG.

Optionen, die nach dem fünften Jahrestag des Einräumungsdatums nicht ausgeübt sind, verfallen entschädigungslos. Ebenfalls verfallen Optionen die bei Austritt eines Mitarbeiters aus dem Unternehmen noch nicht übertragen wurden.

Der gewichtete Durchschnitt der vertragsrechtlichen Laufzeit der zum 31. Dezember 2008 ausstehenden Optionen liegt zwischen vier und sieben Monaten (2007: null).

Im Folgenden werden ausstehende Aktienbezugsrechte tabellarisch dargestellt:

	2008		2007	
	Anzahl Bezugsrechte	Gewichteter Durchschnitt Ausübungspreis	Anzahl Bezugsrechte	Gewichteter Durchschnitt Ausübungspreis
ausstehend am Jahresanfang	-	-	-	-
eingräumt im Verlauf des Jahres	26.000	14,50 €	-	-
Ausstehend am Jahresende	26.000	14,50 €	-	-
zum Jahresende ausübbar	-	-	-	-

Am 1. August 2008 wurden 26.000 Bezugsrechte für das Geschäftsjahr 2008 eingeräumt. Der Marktwert zu diesem Zeitpunkt beträgt geschätzte EUR 17.810. In 2007 wurden keine Bezugsrechte eingeräumt.

Der beizulegende Marktpreis der unter dem Aktienoptionsprogramm der Gesellschaft ausgegebenen Aktienoptionen wurde

unter Zuhilfenahme der binominalen Methode berechnet. Die Effekte der Entwicklung der Erfolgsparameter wurden anhand von Monte-Carlo-Simulationstechniken in die Betrachtung einbezogen. Folgende Grundannahmen wurden für die Optionsbewertung verwendet:

	2008	2007
Preis der Aktie	€ 9,20	-
Ausübungspreis	€ 14,50	-
erwartete Volatilität	38 %	-
erwartete Laufzeit	3 Jahre	-
risikoloser Zins	4,3 %	-
erwarteter Dividendenertrag	3 %	-

Die erwartete Volatilität der Aktie wurde aus den historischen Kursschwankungen sowohl des Aktienpreises der Gesellschaft als auch vergleichbarer Gesellschaften entwickelt. Die im Modell verwendete erwartete Laufzeit basiert auf bestmöglichen Schätzungen des Vorstands unter den Voraussetzungen von Nicht-Übertragbarkeit, Ausübungsrestriktionen und Verhaltensüberlegungen.

Aufbauend auf dem oben genannten beizulegenden Marktpreis und den Einschätzungen der Gesellschaft bezüglich der Mitarbeiterfluktuation belaufen sich die Kosten aus der Einräumung von Bezugsrechten an Mitarbeiter zum 31. Dezember 2008 (2007: null) auf EUR 2.474. Es gab keine weiteren aktienbasierten Vergütungstransaktionen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Abschluss von Zinssicherungsgeschäften

Nach dem Bilanzstichtag wurden zwei Zins-Swapgeschäfte variabel verzinslicher Darlehen mit einem Nominalvolumen von je TEUR 5.000 und einer Restlaufzeit von drei Jahren zur Beseitigung des Zinsänderungsrisikos, bezogen auf das jeweilige Nominalvolumen, abgeschlossen. Der Swapsatz beträgt 4,00 %

bzw. 4,16 %. Unter Berücksichtigung dieser Swapgeschäfte beträgt der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten 38 % und der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente, beträgt 5,32 %.

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 der Lage des Konzerns, so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

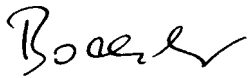
Berlin im Oktober 2008

POLIS Immobilien AG

Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Dr. Matthias von Bodecker

Finanzkalender

Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

12. November 2008

Unternehmenspräsentation
der POLIS Immobilien AG

12⁴⁵ Uhr

Fotonachweis

Titelseite:

Bürohaus Ebertplatz 1, Köln

(Foto: Andi Albert, Würzburg)

1. Innenseite:

Gustav Heinemann-Ufer 54, Köln

(Foto: BAUBOX Architekten)

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