



Q1 2011

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL



Q1 2011

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL

- Inhalt
- > **01** __ Finanzkennzahlen
 - > **02** __ Vorwort des Vorstands
 - > **04** __ Zwischenlagebericht
 - > **08** __ Zwischenabschluss
 - > **13** __ Anhang
 - > **16** __ Versicherung der gesetzlichen Vertreter
 - > **17** __ Finanzkalender/Kontakt

Finanzkennzahlen POLIS Immobilien AG

Umsatz- und Ertragslage in TEUR	1. Quartal	
	2011	2010
Mieterträge	3.543	3.211
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	2.577	2.494
EBIT	8.944	1.873
EBT	9.928	-651
Konzernergebnis	8.342	-521
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	989	2.224
Funds from Operations (FFO) ¹	713	931

Vermögens- und Kapitalstruktur in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Langfristiges Vermögen	315.895	307.073
Kurzfristiges Vermögen	9.973	10.245
Eigenkapital	156.332	147.989
Bilanzsumme	325.868	317.318
Eigenkapitalquote in %	48 %	47 %
Loan to value in % ²	50 %	51 %

Net Asset Value der POLIS (TEUR) ³	158.564	148.651
Aktien (Stück)	11.051.000	11.051.000
Net Asset Value pro Aktie (EUR) ³	14,35	13,45

Aktie

WKN/ISIN	691330/DE0006913304
Höchstkurs 3 Monate (Xetra)	11,00 EUR
Tiefstkurs 3 Monate (Xetra)	8,33 EUR
Schlusskurs am 31.03.2011 (Xetra)	10,24 EUR

¹ Funds from Operations = EBIT +/- Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien +/- Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien
+/- Finanzergebnis (exklusive Bewertungsergebnis der Finanzderivate) + Beteiligungsergebnis - gezahlte Steuern

² Loan to value: Relation von Darlehensverbindlichkeiten zum Verkehrswert der Immobilien

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

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

dank der guten Positionierung und der hohen Investitionen in die Modernisierung unserer Anlageobjekte sowie der Fortsetzung des konjunkturellen Aufschwungs konnten wir im 1. Quartal 2011 an das gute Vermietungsergebnis des Vorjahres anknüpfen. Bis Ende April 2011 haben wir rd. 11.550 m² Mietfläche vermietet oder die bestehenden Mietverträge verlängert, darunter rd. 4.900 m² Neuabschlüsse und Mietflächenerweiterungen. Dadurch hat sich die Vermietungsquote zum Quartalsende auf 79 % weiter verbessert und wir rechnen bis zum Jahresende mit weiteren Vermietungserfolgen, aus denen sich eine Vermietungsquote von über 90 % ergeben wird.

Darüber hinaus freuen wir uns über die gute Entwicklung des neuen Standortes Dresden, an dem wir zum Jahresbeginn drei Anlageobjekte übernommen haben. Bereits kurz nach dem Erwerb ist es uns gelungen, neue Mieter hinzuzugewinnen und die Verlängerung eines Mietvertrages über rund 2.700 m² Einzelhandelsfläche mit verbesserten Konditionen abzuschließen. Angesichts der guten Nachfrage rechnen wir mit dem zügigen Abschluss weiterer Mietverträge. Die Feri EuroRating Service AG hat die zum 31. März 2011 erstmals bilanzierten Immobilien mit einem Verkehrswert von 22.810 TEUR bewertet, so dass sich die Investitionsentscheidung neben der guten Vermietung auch durch ein gutes Bewertungsergebnis von 6.091 TEUR bestätigt hat. Mit der Immobilie »Altmarkt 10« wollen wir im Laufe des Jahres das Portfolio in Dresden auf vier Objekte aufstocken.

Im Übrigen wirken sich die Fertigstellung der Modernisierungsobjekte und der Vermietungserfolg des Vorjahres jetzt auf die wesentlichen Ertragskennzahlen aus. Die Mieterträge sind um 10 % auf 3.543 TEUR gestiegen und das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um 3 % auf TEUR 2.577. Der Zinsaufwand ist aufgrund des gestiegenen Fremdfinanzierungsvolumens auf 1.360 TEUR (i. Vj. 1.079 TEUR) gestiegen. Die um alle außerordentlichen Ergebnisse bereinigte Kennzahl »Funds from Operations (FFO)« fiel wegen des höheren Zinsaufwandes auf 713 TEUR gegenüber 931 TEUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Infolge des noch immer spürbaren modernisierungsbedingten Leerstandes und der Vermietungskosten rechnen wir erst im nächsten Jahr mit einem kräftigen Anstieg des FFO.

Insgesamt können wir über ein sehr gutes Bewertungsergebnis bei den Anlageobjekten von 6.861 TEUR berichten, zu dem die Objekte in Dresden mit ihren Vermietungserfolgen maßgeblich beigetragen haben. Hinzu kommt ein Bewertungsgewinn bei den Zinssicherungsinstrumenten von 2.338 TEUR aufgrund des gestiegenen Marktzinsniveaus. Durch diese – überwiegend einmaligen – Effekte ist das Konzernergebnis kräftig auf 8.342 TEUR gestiegen, während im Vorjahreszeitraum ein Verlust von -521 TEUR berichtet werden musste.

Die POLIS-Aktie ist im Berichtszeitraum von 8,51 EUR auf 10,24 EUR gestiegen und weist gegenwärtig einen Discount von rd. 29 % zum NAV auf.

Wir sind zuversichtlich, mit dem Fortschreiten der Vermietung in den nächsten Monaten eine weitere Verbesserung der wesentlichen Kennzahlen erreichen zu können. Darüber hinaus wird der sich weiter erholende Transaktionsmarkt Chancen für die Akquisition neuer Anlageobjekte und auch den selektiven Verkauf einzelner Objekte bieten. Aufgrund unserer soliden Finanzsituation mit einer Eigenkapitalquote von derzeit 48 % können wir auch insoweit eine zunehmend aktive Rolle spielen.

Berlin, April 2011

POLIS Immobilien AG
Der Vorstand



Dr. Alan Cadmus



Rüdiger Freiherr von Maltzahn

Zwischenlagebericht

der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2011

Geschäft und Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der Immobilienmärkte

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland dauert an. Das Tempo der Expansion hat sich jedoch etwas verlangsamt, da sich die Impulse aus der Exportwirtschaft abgeschwächt haben. Der Aufschwung wird inzwischen überwiegend von der Binnenwirtschaft getragen. Für das Gesamtjahr wird von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 2,8 % ausgegangen. Die Verbraucherpreise steigen moderat, in 2011 wird mit einer Inflationsrate von 2 % gerechnet. Das Zinsniveau ist, insbesondere bei den langfristigen Zinsen, deutlich gestiegen. Insgesamt lassen die erheblichen weltwirtschaftlichen Ungleichgewichte verlässliche Prognosen nicht zu.

Branchenspezifische Entwicklungen in den ersten drei Monaten 2011

- Stabiler Flächenumsatz leicht über Vorjahresquartal (Anstieg um 2 % auf 0,6 Mio. m²)
- Neubaufertigungsvolumen nimmt weiter deutlich ab
- Spitzenmieten und Leerstandquoten nahezu unverändert
- Transaktionsvolumen steigt um 15 %

Die gute wirtschaftliche Lage wirkt sich weiterhin positiv auf die Büromärkte aus. Die Nachfrage nach Büroflächen hat sich auf hohem Niveau stabilisiert. Die hohe Vorvermietung der Neubauflächen hat das Angebot reduziert und damit den Leerstand stabil bei 10,6 % gehalten. Die Spitzenmieten liegen nahezu unverändert auf dem Niveau des Jahresendes 2010. Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt liegt mit 5,8 Mrd. EUR um 15 % über dem Vorjahreswert und bestätigt die kräftige Erholung.

Quellen: Institut für Weltwirtschaft, Deutsche Konjunktur im Frühjahr 2011; Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick Q1 2011

Geschäftsentwicklung

Drei Anlageobjekte in Dresden übernommen – erste Vermietungserfolge bestätigen die Investitionsentscheidung

Zum 1. Januar 2011 haben wir drei Anlageobjekte am neuen Standort Dresden übernommen. Die Büroimmobilien stehen in bester innenstädtischer Lage in der »Kramergasse«, am »Palaisplatz« und in der »Könneritzstraße«. Bereits unmittelbar nach der Übernahme dieser Anlageobjekte konnten neue Mieter hinzugewonnen und die Verlängerung eines Mietvertrags über rund 2.700 m² Einzelhandelsfläche mit verbesserten Konditionen abgeschlossen werden. Aufgrund der guten Nachfrage rechnen wir mit einem zügigen Abschluss weiterer Mietverträge. Die Feri EuroRating Service AG hat die zum 31. März 2011 erstmals bilanzierten Immobilien mit einem Verkehrswert von 22.810 TEUR bewertet, so dass sich die Investitionsentscheidung neben der guten Vermietung auch durch ein sehr gutes Bewertungsergebnis von 6.091 TEUR bestätigt hat. Mit der Immobilie »Altmarkt 10« wollen wir im Laufe des Jahres das Portfolio in Dresden auf vier Objekte aufstocken.

Vermietungsgrad verbessert

Der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. März 2011 beträgt 79 % und ist damit gegenüber dem 31. Dezember 2010 um 6 Prozentpunkte gestiegen. Die Steigerung des Vermietungsgrads ist auf die guten Vermietungserfolge des 3. Quartals 2010 zurückzuführen. Berücksichtigt man die noch zu revitalisierenden Flächen, so

ergibt sich eine »bereinigte« Vermietungsquote von 82 %. Die zu revitalisierenden Flächen befinden sich im Modernisierungsobjekt in der »Domstraße 10« in Hamburg (insgesamt rd. 6.600 m²).

In den ersten drei Monaten 2011 konnten bereits Mietverträge und Nachträge über insgesamt rd. 8.500 m² abgeschlossen werden, davon waren 2.870 m² Neuabschlüsse oder Erweiterungen und 5.630 m² Mietvertragsverlängerungen. Im April 2011 kamen weitere Neuverträge über rd. 2.035 m² und Mietvertragsverlängerungen von 1.015 m² hinzu. Damit konnten wir an das bereits gute Vermietungsergebnis 2010 anknüpfen. Der größte Vermietungserfolg im 1. Quartal gelang in der zum 1. Januar 2011 erworbenen »Kramergasse« in Dresden. Dort konnte der Mietvertrag mit einem Bestandsmieter über rd. 2.700 m² Fläche zu stark verbesserten Konditionen verlängert werden. In der »Lessingstraße« in München konnten drei Verträge über insgesamt rd. 2.800 m² verlängert werden. Das vertraglich gesicherte Mietvertragsvolumen der bis zum 31. März 2011 abgeschlossenen Verträge liegt bei rd. 7.250 TEUR mit einer durchschnittlich gewichteten Laufzeit von 5,4 Jahren. Die effektive Miete dieser Abschlüsse, unter Berücksichtigung sämtlicher Incentives (z. B. Vereinbarung mietfreier Zeiten), beläuft sich auf 13,26 EUR pro m². Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt 3,6 Jahre. Die durchschnittliche Miete, unter Berücksichtigung aller vermieteten Flächen und aller Arten der Nutzung, beträgt derzeit rd. 10,91 EUR pro m².

Modernisierung

Köln, Konrad-Adenauer-Ufer: Fortschritt bei der Vermietung im April 2011

Im »Konrad-Adenauer-Ufer« konnte das 1. Obergeschoss mit rd. 810 m² Mietfläche im April 2011 vermietet werden, so dass nunmehr 51 % vermietet sind.

Stuttgart, Quartier Büchsenstraße: Erste Bürofläche in der Büchsenstr. 26 übergeben

In der »Büchsenstraße 26« konnte die erste Bürofläche zum 1. Mai 2011 an den Mieter übergeben werden. Eine weitere Bürofläche wird zum 1. Juni 2011 übergeben. Aufgrund der guten Nachfrage rechnen wir kurzfristig mit dem Abschluss weiterer Mietverträge.

Düsseldorf, Kasernenstraße 1: Objekt voll vermietet

Das Modernisierungsobjekt wird ab Mai 2011 voll vermietet sein. Die letzte noch leer stehende Teilfläche im 3. Obergeschoss konnte im 1. Quartal an einen Bestandsmieter vermietet werden.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Ertragslage der POLIS Immobilien AG verbesserte sich deutlich. In den ersten drei Monaten 2011 wirkten sich die Fertigstellung der Modernisierungsvorhaben und das gute Vermietungsergebnis positiv auf fast alle relevanten Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aus. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die Mieterträge um 10 % von 3.211 TEUR auf 3.543 TEUR gestiegen. Nach Abzug des Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwands sowie des Immobilienbewirtschaftungsaufwands stieg das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung um 3 % von 2.494 TEUR auf 2.577 TEUR. Das EBIT stieg hauptsächlich aufgrund des guten Ergebnisses aus der Neubewertung von Anlageimmobilien von 1.873 TEUR auf 8.944 TEUR. Der Zinsaufwand ist aufgrund des gestiegenen Fremdfinanzierungsvolumens auf 1.360 TEUR (i. Vj. 1.079 TEUR) gestiegen. Die um alle außerordentlichen Ergebnisse bereinigte Kennzahl »Funds from Operations (FFO)« fiel aufgrund des höheren Zinsaufwands auf 713 TEUR gegenüber 931 TEUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Konzernergebnis belief sich auf 8.342 TEUR und ist im Vergleich zum Vorjahr (-521 TEUR) kräftig gestiegen. Der Anstieg basiert in erster Linie auf nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinnen aus der Neubewertung von Anlageimmobilien und Zinssicherungsinstrumenten i. H. v. 9.199 TEUR (i. Vj. -1.555 TEUR).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fiel zum Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 989 TEUR (Vorjahresperiode: 2.224 TEUR).

Bezogen auf die bestehenden Mietverträge zum 31. März 2011 beträgt die annualisierte Ist-Miete der POLIS rd. 14.300 TEUR. Unsere Mietrendite liegt trotz des aktuellen Leerstands bei 4,6 % unter Zugrundelegung des aktuellen Portfoliovolumens. Im Hinblick auf die Höhe der gewichteten Fremdkapitalkosten von derzeit 3 % besteht ein positiver Hebel aus dem laufenden Geschäft. Unter Berücksichtigung dieser Marge und hinsichtlich der Perspektive auf höhere Mieterträge bei Reduzierung des Leerstands sowie weiterhin möglicher Realisierung von Wertsteigerungen aus dem Immobilienbestand verfügen wir über ein hohes Ertragspotenzial.

Finanzlage

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 48 % (Loan to Value von 50 %) zum 31. März 2011 solide finanziert. Gegenwärtig bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien i. H. v. rd. 5,6 Mio. EUR. Das Bankguthaben am 31. März 2011 liegt mit 3.834 TEUR gegenüber 5.626 TEUR unter dem Niveau des Jahresendes 2010. Aufgrund der jederzeit kurzfristig möglichen Inanspruchnahme der verfügbaren Kreditlinien werden die Bankguthaben im Rahmen des konzernweiten Cashmanagements optimiert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der POLIS hat sich zum 31. März 2011 auf 325.868 TEUR (31. Dezember 2010: 317.318 TEUR) erhöht. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf Marktwertänderungen und Bauinvestitionen in vorhandene Anlageimmobilien, die insgesamt mit einem Volumen von rd. 312 Mio. EUR einen Anteil von rd. 96 % an der Bilanzsumme haben.

Die Entwicklung der Immobilien wird detailliert im Anhang in der Übersicht »Entwicklung der Anlageimmobilien« dargestellt.

Unsere Bewertungsansätze sind transparent und nachvollziehbar. Ausführliche Informationen über die Bewertungsmethodik befinden sich im Konzernanhang des Geschäftsberichts 2010 der POLIS, Seite 63. Aktuelle Angaben zum Portfolio können Sie über unsere Homepage www.polis.de abrufen.

Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die POLIS verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Dies sind im Wesentlichen das Vermietungsrisiko, das Mietausfallrisiko, das Zinsrisiko und das Liquiditätsrisiko. An den Grundsätzen des Risiko- und Chancenmanagementsystems hat sich seit Jahresbeginn nichts geändert. Wir verweisen hierzu auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2010 der POLIS (s. Konzernlagebericht, Seiten 40–45 u. 76–78).

Leistungswirtschaftliche Risiken

In den ersten drei Monaten 2011 hat sich die Risikoeinschätzung für die Vermietungssituation und Wertentwicklung des Portfolios der Gesellschaft nicht verändert. Wir verweisen hierzu auf die ausführliche Darstellung im Geschäftsbericht 2010.

Finanzwirtschaftliche Risiken

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die 2011 fällig werden, sind Darlehen von 30.120 TEUR enthalten. Gegenwärtig werden Verhandlungen über deren Verlängerung geführt. Es ist davon auszugehen, dass sie problemlos aufgrund der komfortablen Loan-to-Value-Ratios (LTV) verlängerbar sind.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in den nächsten drei Quartalen 2011 von rd. 8 Mio. EUR stehen Bankguthaben, Kreditlinien i. H. v. 5.579 TEUR sowie der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen betrug zum 31. März 2011 3,15 Jahre.

Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt Service Coverage Ratios von 110 % und 120 % und Loan-to-value-Ratios von 65 % und 70 % auf Einzelobjektebene und 70 % und 80 % auf Portfolioebene. In einem Portfolio sind Gebäude vorübergehend von modernisierungsbedingtem Leerstand betroffen, so dass im Einvernehmen mit der finanzierenden Bank die Feststellung der Debt Service Coverage Ratio (DSCR) bis zum 30. Juni 2011 ausgesetzt wurde. Für 2011 ergibt sich daraus jedoch keine Fälligkeit.

Zur Fälligkeitsstruktur der Bankverbindlichkeiten und Zinssicherung verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang.

Prognosebericht

Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Märkte für Büroimmobilien

Wir gehen davon aus, dass die konjunkturellen Aussichten in den nächsten zwölf Monaten weiterhin günstig bleiben. In diesem Zeitraum werden die Inflation und die Zinsen moderat bleiben. Die günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und die sehr gute Geschäftslage der Unternehmen werden sich weiterhin positiv auf den Immobilienmarkt auswirken.

Wesentliche Chancen für den POLIS-Konzern

POLIS ist mit seinem Qualitätsportfolio und der guten Kapitalisierung auch für dieses Marktumfeld gewappnet und kann sich bietende Chancen für Akquisitionen zur Erweiterung des Portfolios nutzen. Das bisherige Ziel, ein Portfolio von rd. 300 Mio. EUR aufzubauen, ist erreicht und kann durch weitere Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Investitionen in neue Anlageobjekte ausgebaut werden. Mit unserem erfahrenen Asset-Management-Team und dem vorhandenen finanziellen Spielraum können wir unser Portfolio selbstständig weiterentwickeln und damit auf die Herausforderungen im Vermietungsbereich reagieren.

Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2011 setzen wir den Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf die weitere Erhöhung des Vermietungsstands in allen Anlageobjekten und die Integration des neuen Standorts Dresden, inklusive der noch zu übernehmenden Immobilie »Altmarkt 10«. Bis zum Jahresende 2011 wollen wir eine Vermietungsleistung erbringen, die nach dem Einzug der Mieter zu einem Vermietungsstand von 90 % aller Mietflächen führen wird. Wir wollen in 2011 eine Steigerung des Ergebnisses aus laufender Immobilienbewirtschaftung erreichen und mit der Erhöhung des Vermietungsstands die Grundlage für ein weiteres Wachstum in 2012 schaffen. Die Kennzahl Funds from Operations wird sich aufgrund der höheren Finanzierungskosten in 2011 mit rd. 2 Mio. EUR auf dem Niveau des Jahres 2010 bewegen und sich dann im Jahr 2012 auf rd. 4 Mio. EUR verdoppeln.

Bericht zu Geschäften mit nahe stehenden Personen

Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählt darüber hinaus die Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH, Berlin, sowie deren verbundene Unternehmen. Im Rahmen eines Mietvertrags mit der Bouwfonds Asset Management-Gruppe wurden in den ersten drei Monaten Leistungen erbracht, die zu Marktkonditionen abgerechnet wurden.

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf den Konzernanhang des Geschäftsberichts 2010 der POLIS, Seite 73 ff. verwiesen. Mit dem Aufsichtsrat, Vorstand und nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte in den ersten drei Monaten abgeschlossen.

Konzernbilanz

zum 31. März 2011

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

AKTIVA

TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	312.480	287.510
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	0	16.086
Immaterielle Vermögenswerte	214	217
Sachanlagen	2.269	2.272
Finanzanlagen	243	243
Latente Steueransprüche	508	533
Andere Vermögenswerte	181	212
Summe langfristige Vermögenswerte	315.895	307.073
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.728	4.442
Kurzfristige Steuerforderungen	26	26
Bankguthaben	3.834	5.626
Andere Vermögenswerte	385	151
Summe kurzfristige Vermögenswerte	9.973	10.245
Bilanzsumme	325.868	317.318

PASSIVA

TEUR	31.03.2011	31.12.2010
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	110.510	110.510
Kapitalrücklage	19.193	21.388
Gewinnrücklagen	18.287	14.544
Konzernüberschuss	8.342	1.547
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	156.332	147.989
Minderheitenanteile	0	0
Summe Eigenkapital	156.332	147.989
Verbindlichkeiten		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.818	120.799
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.740	1.195
Summe langfristige Verbindlichkeiten	125.558	121.994
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.605	34.590
Erhaltene Anzahlungen	3.899	2.997
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.497	4.656
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3	3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.974	5.089
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	43.978	47.335
Bilanzsumme	325.868	317.318

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2011
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Quartal 01.01. – 31.03.	
	2011	2010
Mieterträge	3.543	3.211
Instandhaltungsaufwand	-597	-351
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-369	-366
	-966	-717
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung	2.577	2.494
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	8.309	0
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-1.448	-107
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	6.861	-107
Sonstige Erträge	230	104
Sonstiger Aufwand	-40	-15
Verwaltungsaufwand	-684	-603
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern	8.944	1.873
Beteiligungserträge	0	0
Finanzerträge	6	3
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	2.338	-1.448
Zinsaufwendungen	-1.360	-1.079
Ergebnis vor Steuern	9.928	-651
Latente Steuern	-1.570	103
Ertragsteuern	-16	27
Konzernüberschuss (entspricht dem Konzerngesamtergebnis)	8.342	-521
davon:		
den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis	0	0
den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis	8.342	-521

EUR

Ergebnis je Aktie		
unverwässert	0,75	-0,05
verwässert	0,75	-0,05

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

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2011
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	1. Quartal 01.01.– 31.03.	
	2011	2010
Ergebnis vor Steuern	9.928	-651
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-984	2.524
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-6.861	107
Abschreibungen/Wertänderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	24	20
Aufwand aus Aktienoptionen	1	2
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.085	-125
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18	420
Gezahlte Ertragsteuern	-16	-73
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	989	2.224
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-19	-6
Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien und Modernisierungsinvestitionen	-3.442	-3.255
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.461	-3.261
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-944	-968
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.978	2.000
Erhaltene Zinsen	6	3
Gezahlte Zinsen	-1.360	-1.078
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	680	-43
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	-1.792	-1.080
Bankguthaben am Anfang der Periode	5.626	1.944
Bankguthaben am Ende der Periode	3.834	864

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2011

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- ergebnis	Den Anteils- eignern des Mutter- unter- nehmens zuzurechnen- der Anteil am Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.2009	110.510	26.476	16.105	-6.655	146.436	0	146.436
Gesamtergebnis	0	0	0	-521	-521	0	-521
Verrechnung	0	0	-6.655	6.655	0	0	0
Aufwand Aktienoptionsplan	0	2	0	0	2	0	2
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-5.094	5.094	0	0	0	0
Stand per 31.03.2010	110.510	21.384	14.544	-521	145.917	0	145.917
Stand per 31.12.2010	110.510	21.388	14.544	1.547	147.989	0	147.989
Gesamtergebnis	0	0	0	8.342	8.342	0	8.342
Verrechnung	0	0	1.547	-1.547	0	0	0
Aufwand Aktienoptionsplan	0	1	0	0	1	0	1
Verrechnung mit Kapitalrücklage	0	-2.196	2.196	0	0	0	0
Stand per 31.03.2011	110.510	19.193	18.287	8.342	156.332	0	156.332

Anhang

Grundlagen der Berichterstattung

Der Zwischenbericht der POLIS Immobilien AG zum 31. März 2011 ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie deren Auslegungen durch das International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) aufgestellt.

Im Konzernzwischenabschluss (»Zwischenabschluss«) zum 31. März 2011, 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 2010 angewendet. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden wurde im Geschäftsbericht für das Jahr 2010 veröffentlicht (www.polis.de).

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

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

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Mieterträge

Die Mieterträge stiegen gegenüber dem Vorjahresniveau (3.211 TEUR) aufgrund der inzwischen fertig gestellten Revitalisierungen und des guten Vermietungsergebnisses in 2010 in den ersten drei Monaten um 10 % auf 3.543 TEUR.

Sonstige Erträge

Die Sonstigen Erträge (230 TEUR, i. Vj. 104 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Schadensersatzzahlungen eines Mieters.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis in den ersten drei Monaten beträgt 984 TEUR gegenüber -2.254 TEUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im Finanzergebnis sind die nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinne aus derivativen Finanzinstrumenten (2.338 TEUR, i. Vj. -1.448 TEUR) auf das seit Jahresbeginn gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.

Das Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Konzernjahresfehlbetrag nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	8.342	-521
Durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	0,75	-0,05

Angaben zur Bilanz

Entwicklung der Anlageimmobilien

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in den ersten drei Monaten 2011 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

TEUR		01.01.2011				31.03.2011
Objekt	Ort	beizulegende Zeitwerte	Zugänge aus Ankauf	Modernisie- rungs- investitionen	Marktwert- änderung	beizulegende Zeitwerte
Luisenstraße 46	Berlin	10.360	0	0	0	10.360
Potsdamer Straße 58	Berlin	14.160	0	75	-5	14.230
Rankestraße 5-6	Berlin	15.470	0	97	613	16.180
Kleppingstraße 20	Dortmund	5.410	0	7	-267	5.150
Könneritzstraße 29-33	Dresden	0	6.030	0	2.410	8.440
Kramergasse 2-4	Dresden	0	5.550	0	3.840	9.390
Palaisplatz 3, 3a	Dresden	0	5.139	0	-159	4.980
Gallenkampstraße 20	Duisburg	1.610	0	0	100	1.710
Berliner Allee 42	Düsseldorf	5.990	0	0	20	6.010
Berliner Allee 44	Düsseldorf	7.490	0	87	3	7.580
Berliner Allee 48	Düsseldorf	5.100	0	2	38	5.140
Immermannstraße 11	Düsseldorf	2.970	0	4	-4	2.970
Kasernenstraße 1	Düsseldorf	18.290	0	232	8	18.530
Steinstraße 27	Düsseldorf	8.580	0	12	-2	8.590
Gutleutstraße 26	Frankfurt a. M.	11.100	0	0	70	11.170
Bugenhagenstraße 5	Hamburg	5.370	0	2	378	5.750
Ludwig-Erhard-Straße 14	Hamburg	12.590	0	0	-180	12.410
Domstraße 10	Hamburg	10.970	0	2	88	11.060
Steinstraße 12-14	Hamburg	5.520	0	78	-48	5.550
Landschaftstraße 2	Hannover	4.390	0	0	-150	4.240
Landschaftstraße 8	Hannover	3.880	0	0	40	3.920
Ebertplatz 1	Köln	7.380	0	0	0	7.380
Gustav-Heinemann-Ufer 54	Köln	14.360	0	60	50	14.470
Hansaring 20	Köln	4.050	0	9	261	4.320
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Köln	19.900	0	85	95	20.080
Neumarkt 49	Köln	7.970	0	56	94	8.120
Weyerstraße 79-83	Köln	15.970	0	0	80	16.050
Rheinstraße 43-45	Mainz	2.770	0	0	60	2.830
Rheinstraße 105-107	Mainz	4.100	0	0	-100	4.000
Lessingstraße 14	München	9.550	0	33	-533	9.050
Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Stuttgart	4.060	0	13	37	4.110
Quartier Büchsenstraße	Stuttgart	38.910	0	536	14	39.460
Tübinger Straße 31 & 33	Stuttgart	9.240	0	0	10	9.250
		287.510	16.719	1.390	6.861	312.480

13 Immobilien wurden zum 31. März 2011 extern durch Feri EuroRating Services AG bewertet. Die übrigen Immobilien wurden intern bewertet. Die Anlageimmobilien am neuen Standort Dresden wurden nach Ankauf erstmalig extern bewertet. Aus der Neubewertung dieser Objekte ergab sich eine positive Marktwertänderung von 6.091 TEUR. Diese ist im Wesentlichen auf die Verlängerung eines Mietvertrags über rund 2.700 m² Einzelhandelsfläche mit verbesserten Konditionen in der Anlageimmobilie »Kramergasse« zurückzuführen.

Zu den Grundsätzen der externen und internen Immobilienbewertung verweisen wir auf die Darstellungen im Geschäftsbericht 2010 auf den Seiten 63-65.

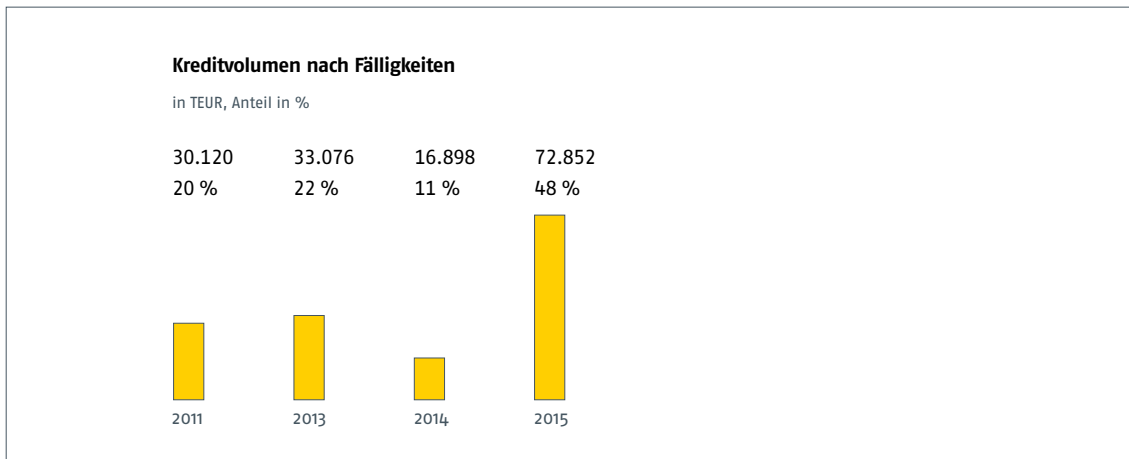
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund von Auszahlungen aus bestehenden Kreditlinien gegenüber dem 31. Dezember 2010 gestiegen. In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert enthalten. Dabei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten Zins-Caps, Zins-Floors und Zins-Swaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen.

Zinssicherungs- instrument	Volumen TEUR	Beginn	Laufzeit	Zinssatz in %	Marktwert 31.12.2010 TEUR	Marktwert 31.03.2011 TEUR	Differenz TEUR
Swap	5.000		30.12.11	4,00 %	-145	-92	52
Swap	2.675		31.12.11	3,12 %	-54	-32	22
Swap	10.000		31.12.12	4,33 %	-591	-399	192
Swap	5.000		31.12.12	3,93 %	-255	-164	91
Swap	5.000		31.12.12	4,15 %	-277	-184	94
Swap	10.000		31.03.15	2,41 %	-137	109	246
Swap	10.000		30.06.15	4,80 %	-1.158	-841	317
Forward Swap	10.000	02.01.13	30.12.15	2,81 %	34	146	112
Forward Swap	5.000	03.01.11	30.12.15	2,23 %	13	137	124
Swap	8.100		31.12.15	3,04 %	-296	-76	220
Swap	10.000		31.12.15	3,48 %	-579	-294	285
Swap	3.150		31.12.15	2,40 %	-18	61	79
Forward Swap	5.000	03.11.11	30.09.16	3,47 %	-188	-79	109
Swap	10.000		30.12.16	3,58 %	-612	-313	298
Cap	5.000		28.06.13	6,00 %	4	2	-2
Floor	-5.000		29.06.13	3,37 %	-240	-141	99
					-4.499	-2.161	2.338

Die Zins-Swaps erfüllen nicht die Anforderungen des IAS 39 bzgl. Hedge Accounting, Zeitwertänderungen werden daher im Ergebnis erfasst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. März 2011, betrug 3,12 %. Der Anteil der variabel verzinslichen, ungesicherten Bankverbindlichkeiten betrug zum 31. März 2011 40 %. Es

bestanden nicht ausgenutzte Kreditlinien i. H. v. 5.579 TEUR. Aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum 31. März 2011 ergaben sich Finanzerträge für die ersten drei Monate 2011 i. H. v. 2.338 TEUR.



Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf, einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns, so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Der Vorstand

Dr. Alan Cadmus

Rüdiger Freiherr von Maltzahn

Finanzkalender

Hauptversammlung 2011	27. Mai 2011
Halbjahresbericht 2011	4. August 2011
Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main	19. Oktober 2011
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2011	3. November 2011
DVFA-Immobilien-Konferenz	Februar 2012

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