POLIS

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Dresden | Ammonstraße 8

INHALT

AUF EINEN BLICK | 4

VORWORT DES VORSTANDES | 10

BERICHT DES AUFSICHTSRATES | 14

PORTFOLIOÜBERSICHT | 18

KONZERNLAGEBERICHT | 32

KONZERNABSCHLUSS | 56

Die Verantwortlichen der POLIS AG (v.l.n.r.)

Volker Hahn
Prokurist, Leiter An- und Verkauf, Vermietung

Andreas Goldau
Prokurist, Kaufmännischer Leiter

Dr. Michael Piontek
Finanzvorstand

Mathias Gross
Vorstand

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Die POLIS AG Kennzahlen auf einen Blick

	2017	2016
Mietertrag	**20,4 Mio. EUR**	21,1 Mio. EUR
Bilanzsumme	**449,9 Mio. EUR**	367,6 Mio. EUR
Eigenkapital	**239,2 Mio. EUR**	200,3 Mio. EUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	**45,5 Mio. EUR**	21,4 Mio. EUR
Immobilienbestand (eigene Gewerbeflächen m^2)	**146.700 m^2**	133.600 m^2

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die POLIS ist aktiver Bestandshalter mit klar definierter Unternehmensstrategie, langjähriger Erfahrung und soliden Finanzverhältnissen. Der Vorstand prüft laufend die Unternehmensstrategie und stimmt Änderungen mit dem Aufsichtsrat ab. Die Basis unserer Ertragskraft ist ein Portfolio an Qualitätsimmobilien mit sicherem Cashflow. Die hohe Anlagesicherheit dieser „Core"- Objekte beruht auf ihren guten innerstädtischen Lagen in den wichtigsten deutschen Bürostandorten, der Einhaltung hoher technischer Standards und einer starken Diversifizierung in der Mieterstruktur. Das in vielen Jahren aufgebaute Know-how aus dem aktiven Management derartiger Immobilien versetzt uns in die Lage, mit Erfolg Modernisierungsprojekte durchzuführen. Wir erwirtschaften nennenswerte Wertsteigerungen bei unseren „Core"- und „Value Added"-Objekten.

ANKAUF

Investitionen mit Weitblick

Mit unseren Investitionen erschließen wir Potenziale und schaffen beständige Werte. Als Spezialist für Büro- und Geschäftshäuser erwirbt die POLIS Immobilien AG seit 20 Jahren attraktive Objekte in den sieben großen Bürometropolen Deutschlands sowie in ausgewählten, wachsenden B-Städten.

Bei unseren Akquisitionen fokussieren wir uns auf Gebäude in guten, etablierten Bürolagen der Innenstädte sowie in sehr guten Stadtteillagen. Dabei kann es sich sowohl um neue oder kurzfristig fertig zu stellende Objekte handeln als auch um Bestandsobjekte, die sich durch effiziente Grundrisse, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine sehr gute Verkehrsanbindung auszeichnen.

Bei vermieteten Neubau- und Bestandsobjekten in A- und B-Städten bevorzugen wir Multi-Tenant-Objekte mit einem vielfältigen Mietermix in Bezug auf Flächen und Laufzeit, Mietverträgen mit Mietern einwandfreier Bonität sowie mittel- und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Immobilien mit Potenzial

Darüber hinaus kommen für uns auch ausgewählte Modernisierungsobjekte in A- und B-Städten infrage, wenn diese ein konkretes Entwicklungspotenzial aufweisen. Dazu gehören zum Beispiel Objekte mit kurzen Restlaufzeiten der Mietverträge, Mietsteigerungspotenzialen oder Bedarf an architektonischen und technischen Modernisierungsmaßnahmen. Interessant sind für uns zudem Büro- und Geschäftshäuser, in denen sich Leerstände durch eine Manage-to-Core-Strategie und Maßnahmen, wie Änderung des Vermietungskonzepts, Umnutzung oder vollständige Revitalisierung, beseitigen lassen beziehungsweise bei denen Ausbaureserven bestehen.

Dank unseren langjährigen Erfahrungen können wir Modernisierungsprojekte zügig umsetzen und die betreffenden Immobilien am Markt erfolgreich neu positionieren. So sichern wir nicht nur den langfristigen Werterhalt, sondern leisten zugleich entscheidende Beiträge zur Aufwertung der jeweiligen Mikrolagen.

Zuverlässig und finanzstark

Zuverlässigkeit, finanzielle Solidität, ein sorgsamer, bewusster Umgang mit Risiken und die Konzentration der entscheidenden Kompetenzen im eigenen Haus sind zentrale Erfolgsfaktoren der POLIS. Dies spiegelt sich in unseren Strukturen und in unserer Geschäftstätigkeit auf vielfältige Weise wider.

So setzen wir auf Multi-Tenant- statt auf Single-Tenant-Objekte, um Mietausfall- sowie Leerstandsrisiken zu reduzieren und möglichst stetige Cashflows zu erzielen. Zudem wird dadurch eine eventuelle Neuvermietung erleichtert, da wir eine größere Zahl potenzieller Mieter ansprechen können. Wir legen großen Wert auf transparente und verlässliche Prozesse, auf die Einhaltung von vereinbarten Zeitabläufen und auf eine tragfähige, konservative Finanzierungsstruktur. Dazu gehören eine strategisch definierte Eigenkapitalquote von 40 %, ein hoher Cashflow sowie ausreichend liquide Mittel, die uns ein zeitnahes Nutzen sich bietender Investitionschancen und somit ein weiteres Wachstum der POLIS ermöglichen.

Unser eigenes Immobilien-Asset- und Property-Management versetzt uns in die Lage, unsere Immobilien effizient zu managen und selbst komplexe Transaktionen zügig abzuwickeln. In unserem Team vereinen sich immobilienfachliche, juristische und kaufmännische Expertise mit Steuer- und Finanzierungsknowhow sowie den praktischen Erfahrungen aus nunmehr 20 Jahren Marktpräsenz. Der hohe Vermietungsstand, die stetige Wertenwicklung und der gute bauliche Zustand unserer Immobilien belegen den Erfolg unserer Strategie.

Dresden | Ammonstraße 8

VERMIETUNG

Immer an der richtigen Adresse
Wir verfügen über ein vielfältiges Portfolio an Büroimmobilien und Geschäftshäusern in vielen großen deutschen Städten. Diese befinden sich in guten, etablierten Bürolagen der jeweiligen Innenstädte oder in sehr guten Stadtteillagen. Typischerweise zeichnen sie sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus.

Unser breit gefächertes Angebot an modernen, technisch gut ausgestatteten Gewerbeeinheiten hält Lösungen für unterschiedlichste Branchen und Nutzergruppen bereit. Wir unterbreiten Ihnen gern das passende Angebot für Ihren Bedarf.

Einen Schwerpunkt unseres Portfolios bilden Büro- oder Ladenflächen, die „einen Häuserblock“ von den 1A-Lagen entfernt sind. Hier finden Sie in der Regel eine vergleichbare Qualität und Infrastruktur – aber zu günstigeren Mietpreisen. Unsere Mieter wissen diese besonderen Lagen zu schätzen.

Zukunft leben
Wir legen großen Wert darauf, den Ansprüchen unserer Mieter und der modernen Arbeitswelt auch auf lange Sicht gerecht zu werden. Deshalb ist uns neben der guten Lage unserer Immobilien eine dem neuesten Stand entsprechende technische Ausstattung besonders wichtig. Die fortschreitende Digitalisierung haben wir dabei ebenso im Blick wie die Optimierung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten unserer Mieter.

Haben Sie in dieser Hinsicht besondere Anforderungen an Ihre Gewerbeflächen? Sprechen Sie uns gern darauf an, damit wir gemeinsam mit Ihnen die bestmögliche Lösung finden können.

Individuell und kundenorientiert
Viele Unternehmen orientieren sich bei der Auswahl ihrer Flächen an etablierten und bewährten Standards, doch häufig sind individuelle Nutzungskonzepte gefragt. Haben Sie bei der Gestaltung Ihrer Gewerbeflächen besondere Anforderungen und Wünsche? Dann vertrauen Sie der Expertise der POLIS Immobilien AG.

Die Entwicklung moderner, individueller Vermietungskonzepte ist eine Kernkompetenz unserer erfahrenen Vermietungsexperten – und dies seit nunmehr 20 Jahren.

Geschäftsräume der POLIS Immobilien AG

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

im vergangenen Geschäftsjahr haben wir erneut ein sehr gutes Gesamtergebnis erzielen können. Neben einem stabilen Ertrag aus der Immobilienbewirtschaftung haben wir auch in diesem Jahr ein gutes Vermietungsergebnis erzielen können, das unsere Modernisierungsinvestitionen in der Vergangenheit bestätigt. Vor allem aber haben die erheblichen positiven Marktwertänderungen unserer Anlageimmobilien, mehrheitlich aufgrund von aktuellen Markteinflüssen, rund 80 % des Unternehmensergebnisses bewirkt.

Wieder ein gutes Vermietungsergebnis
Insgesamt haben wir im Jahr 2017 14.133 m² Mietfläche neu vermietet. Besonders erfreulich sind darüber hinaus die Mietvertragsverlängerungen über insgesamt 10.252 m² und die Steigerung der durchschnittlichen Mietlaufzeit auf 4,0 Jahre. Für die Stabilität der Ertragsentwicklung in der Zukunft ist die hohe Kontinuität der Mietvertragsverlängerungen von großer Bedeutung. Der Vermietungsstand konnte von 90,9 % auf 95,8 % gesteigert werden. Diese Steigerung ist im Wesentlichen auf die Neuvermietung in der Immobilie Rankestr. 21 / Lietzenburger Str. 44/46, Berlin, von 4.196 m² Bürofläche zurückzuführen.

Der erreichte Vermietungsstand gewährleistet auch für 2018 stabile Erträge aus dem Bestandsgeschäft.

Am 01. März 2017 konnten wir die bereits im Jahr 2016 erworbene Anlageimmobilie in Dresden, Rosenstraße 32/34, übernehmen. Der kurz laufende Mietvertrag mit dem Alleinmieter konnte zwischenzeitlich um weitere zehn Jahre zu verbesserten Konditionen verlängert werden, was zu einem deutlich verbesserten Cashflow und Objektwert geführt hat. Zusätzlich wurde am 27. Oktober 2017 der Ankauf einer weiteren Anlageimmobilie in der Ammonstraße 8 in Dresden beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 01. Januar 2018, sodass sich die Immobilie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 lediglich durch die bereits erfolgte Kaufpreiszahlung unter „geleistete Anzahlungen“ niederschlägt.

Trotz der positiven Entwicklung der operativen Kennzahlen und des gestiegenen Vermietungsstandes sind die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr leicht um TEUR 753 (-3,57 %) zurückgegangen. Im vergangenen Jahr hatte ein Einmaleffekt aus der Vereinnahmung eines Mietvertragsaufhebungsentgelts in Höhe von EUR 2,35 Mio zu den im Vergleich hohen Mieterträgen geführt. Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung ist in der Folge trotz leicht niedriger Instandhaltungskosten um TEUR 573 auf TEUR 15.264 gesunken. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl »Funds from Operations (FFO)« ist im vergangenen Geschäftsjahr aufgrund geringerer Einmalerträge im laufenden Geschäft von TEUR 7.661 auf TEUR 6.969 zurückgegangen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um 21 % auf TEUR 9.875 gesunken.

Erfreuliches Bewertungsergebnis bei den Anlageobjekten, Gewinne bei Zinssicherungsinstrumenten
Aufgrund der unverändert positiven Marktentwicklung konnte bei der Mehrheit der Anlageobjekte ein sehr positives, aber nicht liquiditätswirksames Bewertungsergebnis von über 10 % erzielt werden. Aufgrund von auslaufenden Mietverträgen, konkretem Instandhaltungsbedarf oder veränderten Mietprognosen an einzelnen Standorten kam es bei wenigen Anlageobjekten zu negativen Marktwertänderungen. Insgesamt ergab sich ein hohes Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR 36.948. Wir sehen im erreichten Wertniveau noch kein erhöhtes Bewertungsrisiko, allerdings sind auch gegenläufige Marktwertentwicklungen bei stärker steigendem Zinsniveau nicht auszuschließen. Aufgrund gestiegener langfristiger Zinssätze sind

Mathias Gross
Vorstand

Dr. Michael Piontek
Finanzvorstand

ergebnisrelevante, nicht liquiditätswirksame Bewertungsverluste aus Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von TEUR 93 entstanden. Das Ergebnis vor Steuern hat sich durch die vorgenannten Effekte um 112 % auf TEUR 45.469 deutlich erhöht.

Neue Finanzierungsspielräume durch Neustrukturierung von Darlehen geschaffen

Wir haben in 2017 die Bemühungen fortgesetzt, das Fremdkapital auf einzelne Objekte bis zu einem objektkonkreten Beleihungsauslauf von 60 % zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang wurde eine größere Portfoliofinanzierung vorzeitig abgelöst und zu deutlich günstigeren Konditionen höher finanziert. Dadurch verfügen wir über eine erhebliche zusätzliche Liquidität, die für weitere Ankäufe eingesetzt werden soll. Zusätzlich ist es uns gelungen, weitere Immobilien komplett lastenfrei zu stellen. Dies ermöglicht uns, bei einem eventuellen Finanzierungsbedarf zügig weitere Liquidität, z. B. für Neuakquisitionen, zu beschaffen. Zum 31. Dezember 2017 verfügten wir über einen Liquiditätsstand von EUR 29,5 Mio. Die Kennzahl »Loan to Value« hat sich durch Umfinanzierungen und Aufvalutierungen auf 44 % erhöht.

Aufgrund der gefallenen Marktzinsen und einer Umstrukturierung von Fremdkapital beträgt der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung 2,18 % nach 3,2 % im Vorjahr. Unser Unternehmen ist mit einer Eigenkapitalquote von 53 % weiterhin solide finanziert und verfügt damit über eine hohe Anlagesicherheit und Wachstumspotenzial.

HGB-Ergebnis und Gewinnverwendungsvorschlag

Als Folge des guten Jahresergebnisses 2017 konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 5.526 nach dem für den Gewinnverwendungsvorschlag maßgeblichen Ergebnis nach deutscher Rechnungslegung (HGB) erwirtschaftet werden. Das im Vergleich zum IFRS-Ergebnis deutlich niedrigere Niveau ist darin begründet, dass Baumaßnahmen als Erhaltungsaufwand erfasst werden und sich die nicht liquiditätswirksamen Aufwertungen der Anlageimmobilien nach HGB nur in Einzelfällen in Form von Zuschreibungen auf Beteiligungswerte

positiv auswirken. Aus solchen nicht liquiditätswirksamen Zuschreibungen auf Beteiligungswerte resultiert auch die Mehrheit des positiven HGB-Ergebnisses in 2017. Da wir aufgrund der geplanten Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen für das Jahr 2018 ein negatives Ergebnis (HGB) erwarten, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von TEUR 2.763 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 13.998 auf neue Rechnung vorzutragen, da die vorhandene Liquidität und die Wertreserven zur Finanzierung der weiteren Expansion eingesetzt werden sollen.

Gute Aussichten für 2018, aber geringeres Ergebnis zu erwarten

In 2017 hat sich die gute Immobilienkonjunktur fortgesetzt und in einem positiven Vermietungsergebnis niedergeschlagen. Derzeit gibt es keine Erkenntnisse für eine gravierende Änderung der Marktverhältnisse in 2018. Wir erwarten einen deutlichen Anstieg der Neubautätigkeit im Bürobereich, jedoch besteht für die Neubauten ein sehr hoher Vorvermietungsgrad. Daher gehen wir davon aus, die wenigen leer stehenden Mietflächen vermieten zu können. Die neu erworbene Anlageimmobilie in Dresden wird in 2018 einen zusätzlichen positiven Ergebnisbeitrag liefern.

Wir planen ein weiteres Wachstum durch den Ankauf von Immobilien, verstärkt in Mitteldeutschland. Aufgrund der neuen Anlageimmobilien und des erreichten Vermietungsstands rechnen wir 2018 mit höheren Mieteinnahmen, aufgrund erhöhter Instandhaltungsaufwendungen aber mit einem geringeren Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung. Insgesamt werden wir voraussichtlich in 2018 wieder ein gutes Ergebnis erzielen. Da keine Verkäufe und außerordentlichen Erträge geplant sind und mögliche Marktwertänderungen bei den Anlageobjekten und Finanzierungsinstrumenten nicht zuverlässig prognostiziert werden können, gehen wir allerdings gegenüber 2017 von einem geminderten Ergebnis vor Steuern (EBT) von etwa EUR 11 Mio. aus. Wir nehmen nicht an, dass sich das sehr hohe Bewertungsergebnis der Anlageimmobilien noch einmal in diesem Ausmaß wiederholen wird.

Die »Funds from Operations« werden ohne außerordentliche Erträge ebenfalls geringer als in 2017 ausfallen.

Feste Aktionärsstruktur sorgt für Stabilität

Unsere solide Kapitalsituation und die gefestigte Aktionärsstruktur mit langfristig investierenden, strategischen Investoren sorgen weiterhin für eine stabile Entwicklung der Gesellschaft. Wir begrüßen das Engagement der großen Aktionäre in unserer Gesellschaft und verfolgen das Ziel, durch Vermietung, aktives Immobilienmanagement und langfristiges Wachstum solide Werte für unsere Aktionäre zu schaffen.

Mit unserem erprobten Geschäftsmodell haben wir während des nunmehr 20-jährigen Bestehens der POLIS bereits mehrere konjunkturelle Schwankungen gut überstanden und sind zuversichtlich, dass es uns auch künftig gelingen wird, erfolgreich am Markt zu agieren.

Die Entwicklung unseres Unternehmens wird zu einem großen Teil von der Leistung und dem Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern getragen. Wir freuen uns, dass wir ein Team haben, das im Sinne der POLIS Immobilien AG unternehmerisch denkt, entscheidet und handelt. An dieser Stelle möchten wir allen Mitarbeitern danken und ihnen unsere Wertschätzung für ihre Arbeit ausdrücken. Wir danken in gleicher Weise unseren Aktionären, Mietern, Auftragnehmern und Finanzpartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr und freuen uns auf deren Fortsetzung.

Berlin, im April 2018
POLIS Immobilien AG
– Der Vorstand –

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat eingebunden.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, sowohl in mündlicher als auch in schriftlicher Form, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand grundsätzliche Fragen der Geschäfts- und Unternehmenspolitik, der Unternehmensstrategie, der finanziellen Entwicklung und der Ertragslage der Gesellschaft sowie Fragen zu Geschäften erörtert, die für die Gesellschaft von Bedeutung sind. Über zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung entschieden.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen alle Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und abgestimmt.

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse
Im Berichtszeitraum fanden drei Aufsichtsratssitzungen statt. In den Sitzungen berichtete der Vorstand ausführlich anhand schriftlich übermittelter Vorlagen über den aktuellen Geschäftsverlauf, insbesondere über die Strategie, die Planung, die wirtschaftliche Lage sowie die Entwicklung, und stimmte sich hierüber mit dem Aufsichtsrat ab. Alle Vorgänge, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden nach sorgfältiger Prüfung und Beratung in den Sitzungen überwiegend anhand schriftlich vorbereiteter Beschlussvorlagen entschieden. Soweit es erforderlich oder zweckmäßig war, hat der Aufsichtsrat Beschlüsse auch im schriftlichen bzw. Umlaufverfahren gefasst.

Der Aufsichtsrat hat sich außerdem mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie der Wirksamkeit des internen Kontroll-, Risikomanagement- und internen Revisionssystems sowie der Compliance befasst.

In der Sitzung am 6. April 2017 wurden Jahres- und Konzernabschluss 2016 nebst Lageberichten in Anwesenheit des Abschlussprüfers eingehend erörtert und gebilligt. Der Einzelabschluss der POLIS Immobilien AG wurde festgestellt. Weiterer Gegenstand dieser Sitzung war die Genehmigung der Tagesordnung der Hauptversammlung am 23. Juni 2017 sowie ein Beschluss zu einer Prokuraerteilung.

In der Sitzung vom 22. Juni 2017 wurde die Hauptversammlung am 23. Juni 2017 vorbereitet.

Im Mittelpunkt der Sitzungen vom 29. und 30. November 2017 standen die wirtschaftlichen Daten für die ersten zehn Monate 2017, der Forecast für das Geschäftsjahr 2017 sowie das Budget 2018 und die fortgeschriebene, fünfjährige Mittelfristplanung. Zudem wurde die Businessplanung 2018 beschlossen.

Ausschüsse
Der Investitionsausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitzender), Schmechel und Stein angehören, bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrates über zustimmungspflichtige Investitionen vor. Der Investitionsausschuss tagte zweimal telefonisch und befasste sich mit aktuellen Investitionsvorhaben. Die Projekte wurden mit dem Vorstand und externen Gutachtern des Ausschusses erörtert.

Der Personalausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitzender), Herr und Eberhardt angehörten, tagte zweimal. Er hat die Beschlüsse des Aufsichtsrates in Vorstandsangelegenheiten vorbereitet und hat sich vor allem mit den Zielvereinbarungen und Vergütungen für den Vorstand befasst. Die Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig dem Aufsichtsrat.

Jahresabschluss und Konzernabschluss
Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden unter Beachtung der HGB-Grundsätze aufgestellt. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden auf der Grundlage des internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, gemäß der Verordnung EG Nr. 1606/2002 und § 315a HGB aufgestellt.

Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 12. April 2018 in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden. Der Abschlussprüfer ging ferner auf Umfang und Schwerpunkte der Abschlussprüfung ein. Schwerpunkte der Abschlussprüfung waren die Bewertung der Anlageimmobilien, das Bewertungsverfahren und die Bewertung der Zinssicherungsinstrumente. Der Jahresabschluss der Gesellschaft und der Konzernabschluss sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben wir nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 12. April 2018 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens haben wir ebenfalls zugestimmt.

Köln | Hansaring 20

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Den vom Vorstand nach § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat der Abschlussprüfer ebenfalls geprüft. Der Abschlussprüfer hat diesem Bericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

»Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind und

- bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war«

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstandes und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der POLIS Immobilien AG für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr.

Für den Aufsichtsrat

Klaus R. Müller
Aufsichtsratsvorsitzender
Berlin, im April 2018

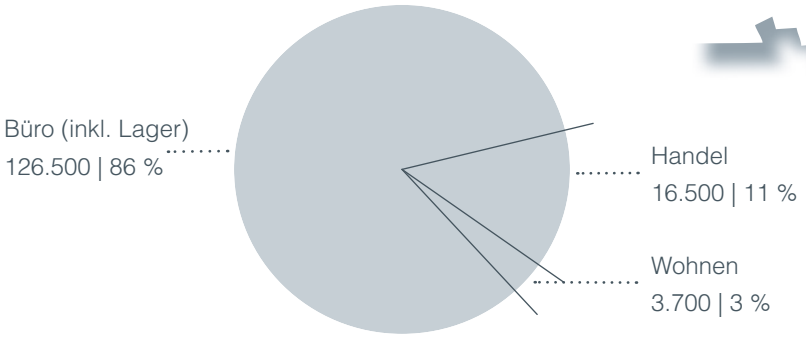
DAS PORTFOLIO DER POLIS IMMOBILIEN AG IM GESCHÄFTSJAHR 2017

8 Großstädte

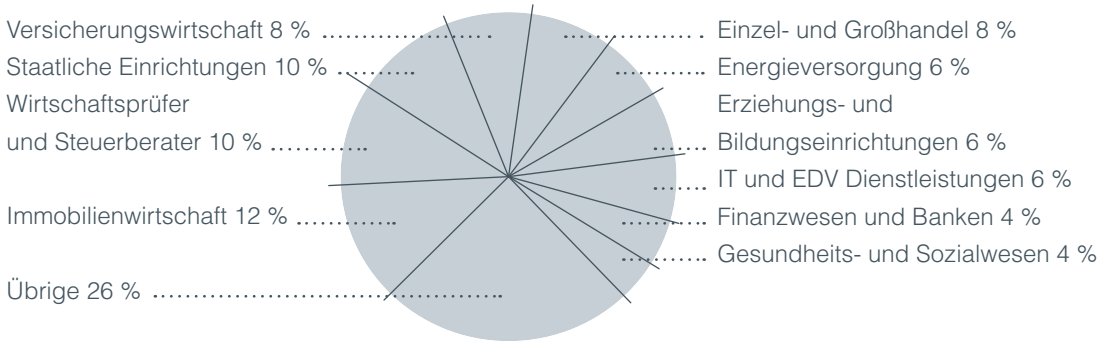
23 Objekte

146.700 m²

Portfolio nach Nutzungsart | Basis: m² | 146.700 m²

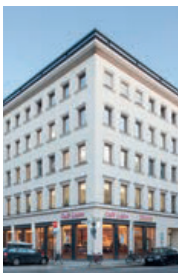


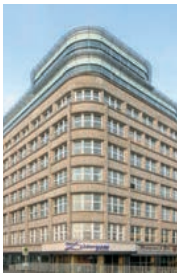
Verteilung Mieteinnahmen nach Branchen | in %



Berlin | Potsdamer Straße 58

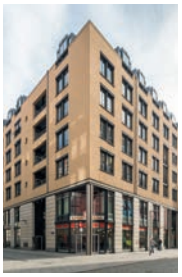
BERLIN





Objekt	Rankestr. 21 / Lietzenburger Str. 44, 46	Luisenstraße 46	Potsdamer Straße 58
Baujahr	1993/1969/1957	1936	1930
Vermietbare Fläche (gerundet)	12.150	3.150	5.500
Büro	10.629	2.622	4.110
Handel	1.018	440	1.084
Wohnen	0	0	0
Archiv	486	71	311
Stellplätze	132	22	20

DRESDEN



Objekt	Rosenstraße 32/34	Könneritzstraße 29/31/33	Altmarkt 10/ Kramergasse 2,4
Baujahr	1996	1998	2000
Vermietbare Fläche (gerundet)	13.400	10.400	18.900
Büro	13.167	9.090	11.528
Handel	211	1.030	5.274
Wohnen	0	0	1.313
Archiv	0	278	800
Stellplätze	0	90	206

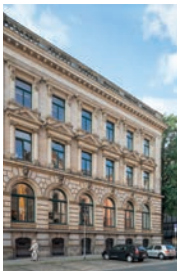
DÜSSELDORF

Objekt	Steinstraße 27	Berliner Allee 42	Berliner Allee 44/ Alexanderstraße 19	Berliner Allee 48/ Bahnstraße 38
Baujahr	1960	1960	1957	1956
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.700	3.500	3.500	2.600
Büro	3.455	2.166	2.979	1.858
Handel	0	812	203	336
Wohnen	0	229	23	215
Archiv	222	269	298	237
Stellplätze	20	15	16	0

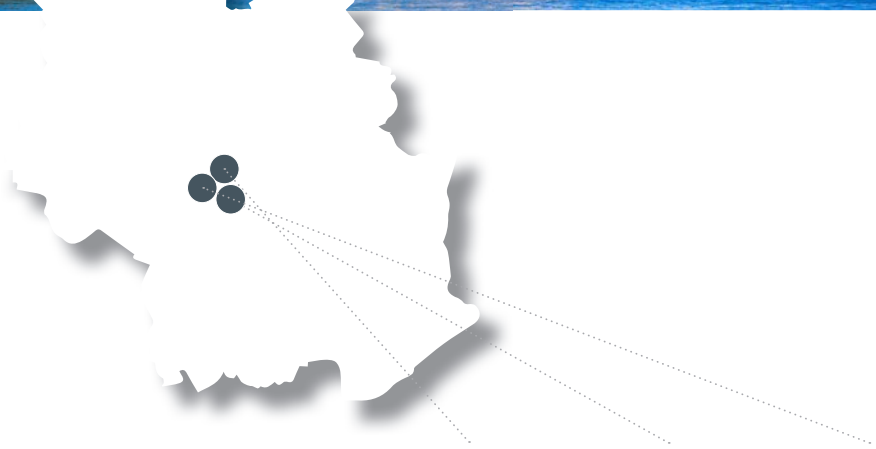
FRANKFURT AM MAIN

Objekt	Gutleutstraße 26
Baujahr	1970
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.650
Büro	3.501
Handel	0
Wohnen	0
Archiv	162
Stellplätze	24

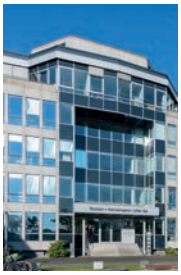
HANNOVER



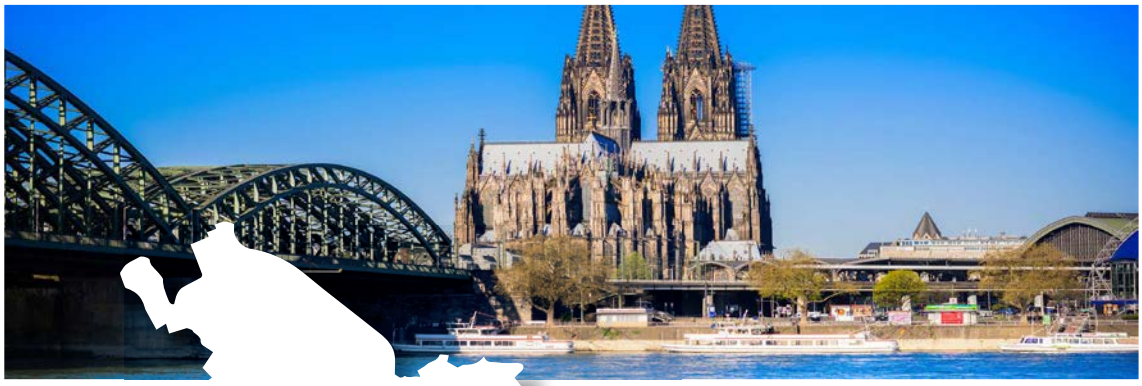
Objekt	Landschaftstraße 2	Landschaftstraße 8
Baujahr	1983	1885
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.600	2.600
Büro	3.582	2.166
Handel	0	0
Wohnen	0	0
Archiv	13	409
Stellplätze	53	2



KÖLN



Objekt	Ebertplatz 1	Gustav-Heinemann-Ufer 54	Hansaring 20
Baujahr	1960	1989	1975
Vermietbare Fläche (gerundet)	4.050	7.600	2.200
Büro	3.257	7.037	2.093
Handel	199	0	0
Wohnen	0	0	0
Archiv	623	532	116
Stellplätze	0	197	10

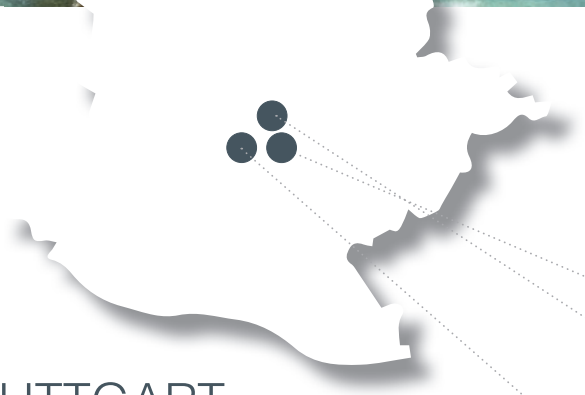


KÖLN

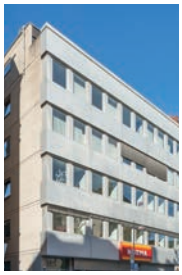
Objekt	Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83/ Pantaleonswall 65-75
Baujahr	1953	1957	1962
Vermietbare Fläche (gerundet)	6.000	3.900	9.300
Büro	5.582	3.187	7.237
Handel	0	544	1.302
Wohnen	0	0	0
Archiv	388	177	768
Stellplätze	53	9	94

MÜNCHEN

Objekt	Lessingstraße 14
Baujahr	1967
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.400
Büro	2.613
Handel	438
Wohnen	0
Archiv	339
Stellplätze	37



STUTTGART



Objekt	Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Quartier Büchsenstraße	Tübinger Straße 31/33
Baujahr	1973	1907 - 1970	1949
Vermietbare Fläche (gerundet)	2.550	16.450	4.500
Büro	1.150	11.779	2.740
Handel	920	1.408	1.278
Wohnen	359	1.360	220
Archiv	112	1.958	301
Stellplätze	35	128	13

ANKAUF DRESDEN

Rosenstraße 32/34

Das Objekt ist eines von acht Realteilen des World Trade Centers (WTC) Dresden. Das WTC wurde 1997 errichtet und verfügt über ca. 90.000 m². Der Gebäudekomplex liegt am Dresdner „Cityring“ und befindet sich etwa 1,2 km östlich vom Hauptbahnhof entfernt. Der Realteil Rosenstraße 32 / 34 weist rund 13.380 m² mit einem H-förmigen Grundriss auf. Die Immobilie verfügt über drei Gebäuderiegel mit sechs bis neun Vollgeschossen. Außerdem verfügt das Objekt über eine direkte Anbindung zur Tiefgarage, in der den Mietern 130 Stellplätze zur Verfügung stehen. Hauptmieter des Objekts ist ein großer Dienstleister mit einem langfristigen Mietvertrag.

ANKAUF DRESDEN

Ammonstraße 8

Das nach den Plänen von Otto Kohtz 1938 fertig gestellte Objekt befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Hauptbahnhofs. Es steht als Kulturdenkmal der sächsischen Landeshauptstadt Dresden unter Denkmalschutz. Errichtet für die Landesbauernschaft Sachsen diente es unter anderem als Sitz der ehemaligen sächsischen Bahndirektion. Die Immobilie verfügt insgesamt über ca. 7.190 m² Mietfläche sowie 33 Hofstellplätze, die sich auf sechs Vollgeschosse und drei Hofbereiche verteilen. Das Objekt ist langfristig an ein großes Dienstleistungsunternehmen vermietet.

Fotografie vom
Gebäude der Landesbauernschaft,
1938, Walter Hahn

DER KONZERNLAGEBERICHT DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | 34

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN | 36

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF | 38

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE | 40

RISIKOBERICHT

DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER EINZELRISIKEN | 48

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER MÄRKTE FÜR BÜROIMMOBILIEN | 52

WESENTLICHE CHANCEN FÜR DEN POLIS-KONZERN | 52

PROGNOSE FÜR 2018 | 52

ABHÄNGIGKEITSBERICHT | 55

ANGABEN GEMÄSS § 152 ABS. 1 AKTG, § 160 ABS. 1 AKTG | 55

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Geschäftsmodell der POLIS Immobilien AG

Die POLIS Immobilien AG, 1998 in Berlin gegründet, mit Hauptsitz in Berlin, erwirbt bundesweit Büroimmobilien für den eigenen Anlagebestand. Durch das aktive Management der eigenen Immobilien, deren Umbau, Modernisierung, Erweiterung, Vermietung und andere Maßnahmen sowie durch Marktentwicklungen erzielen wir laufend Wertsteigerungen, die wir vereinzelt durch Verkäufe realisieren. Wir konzentrieren uns auf Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten und investieren in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder mit sicherem Cashflow.

Die starke Fokussierung auf den deutschen Markt, auf wenige Städte und zentrale Lagen führt zu einer hohen Spezialisierung, welche die Effizienz unserer Arbeit erhöht und exzellente Ergebnisse in der Planung und Durchführung von Projekten ermöglicht. Unser eigenes Asset- und Property-Management-Team verwaltet den Immobilienbestand in kaufmännischer und technischer Hinsicht und übernimmt alle wesentlichen operativen Aufgaben, wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung, Vermietung und Verwaltung.

Konzernstruktur und Leitung

Die POLIS Immobilien AG (POLIS) fungiert als operative Holding und wird durch zwei Vorstände geführt. Der Vorstand für den Bereich Immobilien verantwortet den An- und Verkauf, das Portfolio- und Asset-Management sowie das Property-Management und der Finanzvorstand die Bereiche Controlling, Finanz- und Rechnungswesen, Steuern, Risikomanagement und Organisation/IT. Die Bereiche Personal und Recht verantworten die Vorstände gemeinsam. Unsere Mitarbeiter sind bei der Holding beschäftigt, während die Immobilien über Objektgesellschaften (im Wesentlichen »GmbH & Co. KG«) gehalten werden. Sitz der POLIS und aller Objektgesellschaften ist Berlin. Es existieren keine Niederlassungen.

Geschäftsprozesse

Die wesentlichen Geschäftsprozesse der POLIS konzentrieren sich auf die Vermietung von Büro-, Handels- und Wohnflächen, den An- und Verkauf von Immobilien, die wertsteigernde Investition in den Immobilienbestand, auf immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen sowie die Finanzierung der Ankäufe von und Investitionen in Immobilien. Zusätzlich hat die POLIS bis zum 31. Dezember 2017 Asset-Management-Leistungen für Dritte erbracht.

Wesentliche externe Einflussfaktoren

Das Geschäftsmodell der POLIS wird wesentlich beeinflusst von den Mietpreis-, Lage- und Wettbewerbsentwicklungen am deutschen Immobilien- und insbesondere Büromarkt, den Zinsentwicklungen an den Geld- und Kapitalmärkten sowie gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben.

Wesentliche Veränderungen im Konzern im Geschäftsjahr 2017

Der Vermietungsstand konnte dank einer guten Vermietungsleistung weiter stabilisiert werden, im letzten Jahr von 90,9 % auf 95,8%. Dies entspricht einer faktischen Vollvermietung. Insgesamt haben wir 14.133 m² (Vj. 9.349 m²) neu vermietet und bestehende Mietverträge für 10.252 m² (Vj. 14.704 m²) verlängern können. Am 1. März 2017 konnten wir die Anlageimmobilie in Dresden, Rosenstraße 32/34, übernehmen, deren Erwerb in 2016 beurkundet wurde. Zusätzlich wurde am 27. Oktober 2017 der Ankauf einer weiteren Anlageimmobilie in der Ammonstraße 8 in Dresden beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel der Ammonstraße 8 erfolgte zum 1. Januar 2018. Zusätzlich zu den werthaltigen Investi-

tionen in den Immobilienbestand konnte ein deutlich verbessertes Ergebnis aus der Neubewertung der Anlageimmobilien erzielt werden.

Wesentliche Änderungen der Strategie oder Unternehmensstruktur wurden nicht vorgenommen.

Ziel des Unternehmens

Ziel der POLIS ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes und die Schaffung bzw. der Erhalt eines qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios. Aus der aktiven Bewirtschaftung und der laufenden Entwicklung eines qualitativ hochwertigen innerstädtischen Büroimmobilienportfolios soll eine stabile und attraktive Gesamtrendite erwirtschaftet werden, die sich in einer nachhaltigen Cashflow-Rendite und im Anstieg des Nettovermögenswertes (NAV) niederschlagen soll.

Die Einhaltung eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Profils soll durch die Portfoliostruktur und einen moderaten Fremdkapitalanteil sichergestellt werden.

Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

ENTWICKLUNG DES MARKTES FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND.

Wir erzielen Erträge aus Mieteinnahmen und aus Verkäufen von Immobilien. Daneben haben die Ergebnisse der Neubewertung des Immobilienbestandes sowie das Zinsniveau einen hohen Einfluss auf unser Jahresergebnis. Die Konditionen von Neu- und Anschlussvermietungen und von An- und Verkäufen sowie die Entwicklung der Marktwerte eigener Immobilien werden maßgeblich von der Entwicklung der deutschen Wirtschaft allgemein, des deutschen Büroimmobilienmarktes sowie den regionalen Entwicklungen an den Standorten unserer Immobilien geprägt.

ENTWICKLUNG DER MIETEINNAHMEN

Die erzielbare Höhe des Mietpreises hängt von der Entwicklung des allgemeinen Mietpreisniveaus von Büroimmobilien in Deutschland insgesamt und von den objekt- und lagespezifischen Gegebenheiten ab. Da viele Mietverträge eine Klausel zur Anpassung der Miete an die Inflationsentwicklung vorsehen, hat auch die Inflationsrate Einfluss auf die Mieterträge.

FINANZIERUNGSAUFWAND UND ZINSNIVEAU

Die Ertragskraft der POLIS wird von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus beeinflusst, da der Erwerb von Immobilien typischerweise unter Einsatz eines Fremdfinanzierungsanteils von bis zu 60 % des Immobilienwertes durch Darlehen finanziert wird. Für die variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Wettbewerbsposition

MARKTUMFELD

Durch das von uns verwendete Research der bulwiengesa AG werden rund 130 Standorte in Deutschland abgedeckt. Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien bleibt groß und für spezialisierte Immobiliengesellschaften weiter ausbaufähig.

Quelle: Mitteilung der bulwiengesa AG

POSITIONIERUNG

In diesem Marktumfeld verstehen wir uns als Spezialist für die Modernisierung und das aktive Management von Büroimmobilien in einem auf ihre Lage, Objektgröße und Flächenqualität fokussierten Segment. Unsere Immobilien befinden sich in guten bis sehr guten Bürolagen und bieten eine hohe Flächenqualität zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Positive Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes
Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist im Jahr 2017 von 111,0 (12/2016) mit einigen deutlichen Schwankungen bis auf 117,6 zum Jahresende gestiegen.

Das Wachstum des Brutto-Inlandproduktes liegt gemäß dem Statistischen Bundesamt für 2017 bei 2,2 % nach 1,9 % im Jahr 2016. In 2018 wird ein ähnlicher Wert erwartet.

Der Arbeitsmarkt hat im Jahresdurchschnitt 2017 mit 44,7 Mio. Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland erneut die höchste Zahl an Beschäftigten erreicht. Die Zahl der Erwerbslosen lag im Dezember 2017 bei 5,3 % nach 5,8 % im Vorjahresmonat.

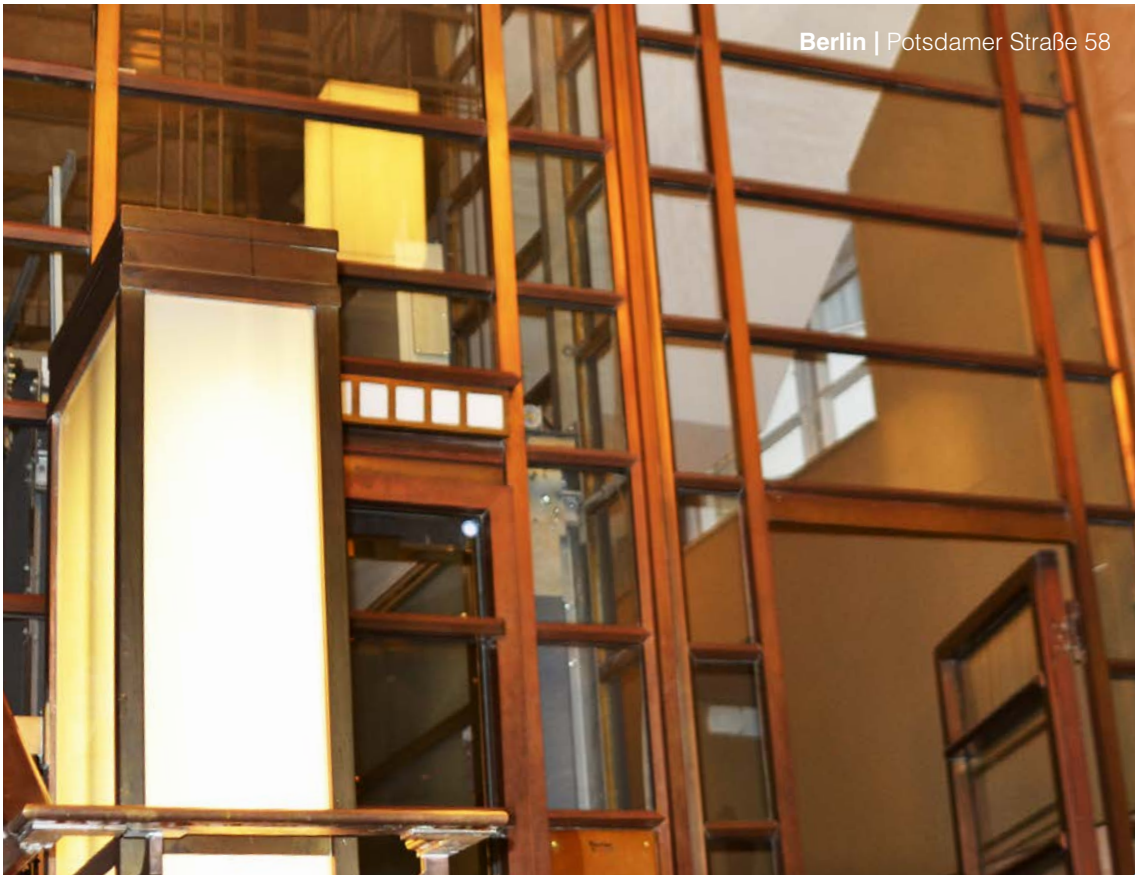
Die Inflation betrug 2017 im Jahresdurchschnitt 1,8 % und lag damit deutlich höher als 2016 mit 0,49 %. Insbesondere im Februar 2017 hatte sich die Inflation deutlich erhöht (+2,2 %) und zu diesem Jahreswert beigetragen.

Das Zinsniveau ist insgesamt seit Jahresbeginn im kurzfristigen Bereich bis zum Jahresende 2017 weiter leicht gesunken (3-Monats-Euribor von -0,319 % am Jahresende 2016 auf -0,329 % am Jahresende 2017). Die kurzfristigen Zinsen sind dabei kontinuierlich zurückgegangen. Der 10-Jahres-Swap hingegen ist von 0,67 % per 31. Dezember 2016 auf 0,886 % per 31. Dezember 2017 gestiegen. Hierbei ist aber zu beachten, dass die langfristigen Zinsen im Jahresverlauf vorübergehend auch niedriger lagen und sich zum Jahresende wieder erhöht haben.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen
Im Jahr 2017 betrug das Vermietungsumsatzvolumen in den sieben größten Immobilienstandorten insgesamt 4,2 Mio. m^2 und stellt damit einen neuen Rekordwert dar. Spitzenreiter ist München mit 995.000 m^2 vor Berlin mit 955.000 m^2. Hintergrund der guten Zahlen sind weiterhin die guten Unternehmens- und Arbeitsmarktdaten in Deutschland. Der Markt erwartet nach diesem Rekordjahr für das Jahr 2018 Umsätze, die aufgrund des Flächenmangels trotz eines dynamischen Marktes unter den Werten des Jahres 2017 liegen sollten.

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland
TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT NEUEM REKORDERGEBNIS
Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist von EUR 52,9 Mrd. im Jahr 2016 auf EUR 56,8 Mrd. gestiegen. Ausschlaggebend waren mit 44 % des Transaktionsvolumens Investitionen in Büroobjekte, gefolgt von 20 % der Transaktionen bei Handelsimmobilien. Die Logistikimmobilien konnten ihren Anteil weiter erhöhen auf 15 %. Die Produktknappheit führte zu einem höheren Anteil von Transaktionen außerhalb der Top-7-Städte. Ein weiterer Grund für das Rekord-Transaktionsvolumen liegt auch in den deutlich gestiegenen Preisen aufgrund gestiegener Mieten und gesunkener Renditen.

Deutlich mehr als die Hälfte der Transaktionen fanden in den Top-7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart, Köln und München statt, 5 % mehr als im Vorjahr. Insbesondere in Berlin stieg das Volumen um 56 % auf über EUR 7,7 Mrd. Als zweitstärkster Markt zeigte sich Frankfurt mit EUR 7,1 Mrd.


Berlin | Potsdamer Straße 58

In Hamburg, München und Stuttgart ist das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr geringer ausgefallen. Das begrenzte Angebot an Core-Immobilien bei hoher Nachfrage hat 2017 zu weiter sinkenden Spitzenrenditen geführt. Über alle Top-7-Städte hinweg ist die Rendite für Büroimmobilien auf 3,27 % gefallen, in Berlin sogar auf 2,90 %. Die Kapitalwerte der Büroimmobilien sind in den Top-7-Städten in 2017 um 14 % gestiegen.

Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

GESUNKENES NEUBAUVOLUMEN MIT SEHR HOHER VORBELEGUNGSQUOTE

Die Neubautätigkeit in den sieben Top-Standorten lag 2017 mit 0,86 Mio. m^2 deutlich unter den Werten des Vorjahres, und blieb hinter den Vorjahreserwartungen für 2017 zurück. Von dem Neubauvolumen waren bereits 86 % vorvermietet. Für 2018 wird mit 1,3 Mio. m^2 ein deutlich höheres Fertigstellungsvolumen erwartet.

Die Spitzenmieten haben sich 2017 um 4,1 % deutlich erhöht, am stärksten in Berlin (+11 %), gefolgt von Stuttgart, München und Hamburg. Allein in Düsseldorf blieben die Spitzenmieten unter dem Vorjahresniveau. Für 2018 wird ein weiterer Anstieg um 2,0 % erwartet.

WEITER SINKENDE LEERSTÄNDE AUF DEM BÜROFLÄCHENMARKT

Der Büroflächenleerstand in den sieben Spitzenstädten hat sich weiter deutlich auf 4,3 Mio. m^2 reduziert. Die Leerstandsquote beträgt somit noch 4,7 %. Für 2018 wird ein weiterer Abbau des Leerstandes um weitere 0,3 % erwartet.

Quellen: Investmentmarktüberblick JLL 4. Quartal 2017, Büromarktüberblick JLL 4. Quartal 2017, IFO Geschäftsklimaindex, Bundesagentur für Arbeit

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF

Entwicklung des Immobiliengeschäftes

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN
Am 1. März 2017 konnten wir die Anlageimmobilie in Dresden, Rosenstraße 32/34, übernehmen, deren Erwerb in 2016 beurkundet wurde. Zusätzlich wurde am 27. Oktober 2017 der Ankauf einer weiteren Anlageimmobilie in der Ammonstraße 8 in Dresden beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 1. Januar 2018.

MODERNISIERUNGEN
- BERLIN | Rankestraße 21/Lietzenburger Straße 44, 46 > Hochwertiger Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen
  Die Mietfläche im 6. Obergeschoss wurde hochwertig ausgebaut. Daneben wurde die Modernisierung des Foyers, inklusive eines Lichtkonzeptes, umgesetzt. Es wurde in einem Gebäudeteil eine Sprinkleranlage eingebaut und eine Giebelfassadensanierung durchgeführt.

- BERLIN | Potsdamer Straße 58 > Fertigstellung der umfassenden Fassadensanierung
  Am Objekt »Potsdamer Straße 58« in Berlin wurden Restarbeiten für die in 2014 begonnene denkmalschutzgerechte Fassadensanierung abgeschlossen.

- DRESDEN | Kramergasse > Sanierung von Dachgauben
  Es wurden umfassende Sanierungsarbeiten an den Dachgauben vorgenommen und abgeschlossen.

Vermietungsgrad steigt gegenüber Vorjahr um 4,9 % auf 95,8 %
Im Geschäftsjahr 2017 ist es uns erneut gelungen, mit 14.133 m² ein gutes Neuvermietungsergebnis zu erzielen (Vj. 9.349 m²). Die größten Einzelbeiträge zum Vermietungserfolg 2017 haben die Vermietungen in den Objekten »Rankestraße 21«, Berlin, mit 4.196 m² Bürofläche und »Altmarkt 10 a-d«, Dresden, mit 1.166 m² Gewerbefläche beigetragen. Dank der guten Vermietungserfolge, des aktiven Mietvertragsmanagements und der Portfoliooptimierung durch Ankauf hat sich der Vermietungsstand im Portfolio zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahresstand von 90,9 % auf 95,8 % erhöht. Darüber hinaus konnten Mietverträge über rd. 10.252 m² Mietfläche (Vj. 14.704 m²) zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängert werden. Die wirtschaftlich bedeutendste Vertragsverlängerung mit rd. 1.378 m² Bürofläche gelang im Objekt »Berliner Allee 44« in Düsseldorf, gefolgt von rd. 1.284 m² im Objekt »Gustav-Heinemann-Ufer 54« in Köln. Neben diesen gab es weitere erfolgreiche Mietvertragsverlängerungen mit Bestandsmietern bei Mietflächengrößen zwischen 600 m² bis 1.100 m², vor allem an den Standorten Dresden, Hannover und Stuttgart.

Das gute Neuvermietungsergebnis beruht zu ca. 30 % auf dem Vermietungserfolg in dem Objekt »Rankestraße 21«, Berlin (4.196 m² Bürofläche). Die hohe Anzahl an Verlängerungen bestehender Verträge ist auf das aktive Mietvertragsmanagement, den hohen Qualitätsstandard und die professionelle Mieterbetreuung zurückzuführen. Die gute Vermietungsleistung 2017 hat ein vertraglich gesichertes Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 24.007 über die gesamte Laufzeit der jeweiligen Mietverträge ergeben bei einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 7,1 Jahren und einem effektiven Mietzins von 12,80 EUR/m². Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt vier Jahre (Vj. 3,9 Jahre) bei einer Durchschnittsmiete im Portfolio von rd. 12,08 EUR/m² (Vj. EUR 12,03 EUR/m²) über alle Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnungen, Archiv).

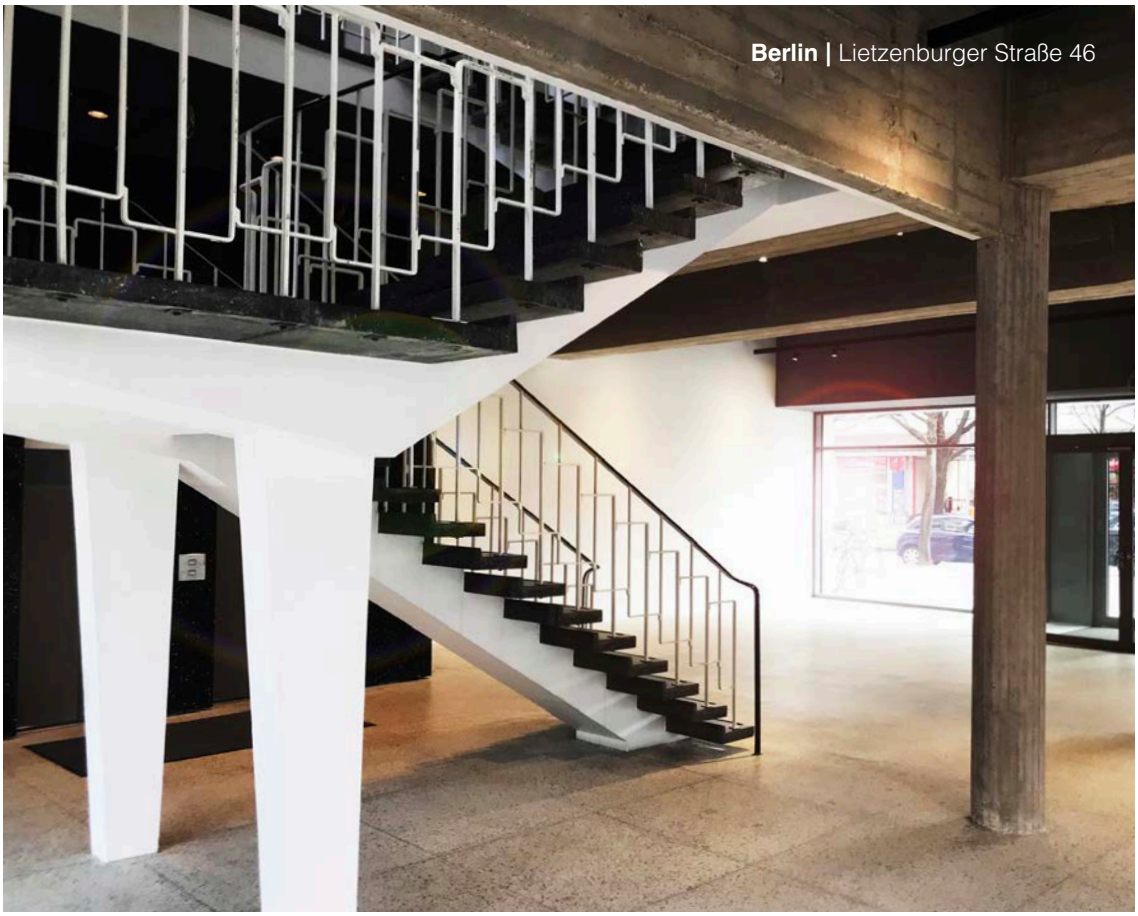
Unsere derzeitige Aufgabe sehen wir in der Vermietung der restlichen Flächen und der Aufrechterhaltung des hohen Vermietungsstandes durch aktives Mietvertragsmanagement. Daneben sollen die Objektqualität weiter verbessert, die Mieterzufriedenheit gesteigert und Mietertragspotenziale realisiert werden.

	Mietfläche zum 31.12.2016	**Mietfläche zum 31.12.2017**	Vermietungsgrad per 31.12.2016	**Vermietungsgrad per 31.12.2017**
	m^2	**m^2**	in %	**in %**
Berlin	20.900	**20.800**	63	**100**
Dresden *	29.250	**42.700**	96	**93**
Düsseldorf	13.550	**13.300**	90	**91**
Köln	33.050	**33.050**	99	**97**
Stuttgart	23.600	**23.600**	96	**97**
Weitere Städte **	13.250	**13.250**	96	**98**
Summe	**133.600**	**146.700**	**91**	**96**

Auf Basis des Portfoliobestandes zum jeweiligen Stichtag

** Dresden, Rosenstraße 32/34 - ab 03/2017*

*** Frankfurt am Main, Hannover, München*



Berlin | Lietzenburger Straße 46

Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen im Konzern seit 2012 wie folgt:

Angaben in TEUR	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Berlin *	1.489	2.029	3.335	3.401	5.485	3.515
Dresden	2.913	3.208	3.368	3.376	3.647	4.565
Düsseldorf	1.491	1.587	1.752	1.741	1.665	1.767
Köln	4.520	4.794	4.658	4.917	4.788	4.875
Stuttgart	2.080	2.977	3.496	3.420	3.505	3.699
Weitere Städte **	2.048	2.428	1.305	1.565	2.019	1.935
2011-2015 veräußerte Objekte	1.479	1.216	482	77	0	0
Summe	**16.020**	**18.239**	**18.396**	**18.497**	**21.109**	**20.356**

* Rankestraße 21 / Lietzenburger Straße 44, 46 - Mietablöse EUR 2,35 Mio. in 2016

** Frankfurt am Main, Hannover, München

Die Immobilie »Rankestraße 21 / Lietzenburger Straße 44,46«, Berlin, stand seit Herbst 2016 weitgehend leer. Daher sind die Mieteinnahmen 2016 nur anteilig enthalten. Zusätzlich gab es in 2016 eine einmalige Zahlung von EUR 2,35 Mio. als Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages mit dem Hauptmieter. Seit Anfang April 2017 ist die Immobilie »Rankestraße 21 / Lietzenburger Straße 44,46«, Berlin, wieder voll vermietet.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Angaben in TEUR	**2016**	**Prognose für 2017**	**2017**	**Abweichung 2017 zu 2016**	**Abweichung 2017 zu Prognose 2017**
Mieteinnahmen	21.109	gleichbleibend	20.356	-753	leicht geringer als erwartet
FFO (nach Steuern)	7.661	Absinken um ca. EUR 2,8 Mio.	6.969	-692	weniger gesunken
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)	21.438	ca. EUR 8,7 Mio.	45.469	24.031	deutlich höher als erwartet
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.475	ca. 2 Mio. EUR unter Vorjahr	9.875	-2.600	stärker gesunken als erwartet
Eigenkapitalquote	54 %	leichter Anstieg	53 %	-1 %-Punkte	abweichend gesunken
Loan-to-Value (LTV)	41 %	leichte Absenkung	44 %	3 %-Punkte	abweichend gestiegen
Net Asset Value (NAV)	210.588	ca. EUR 215,6 Mio.	256.698	46.110	deutlich stärker gestiegen als erwartet

Die laufenden Mieteinnahmen sind in 2017 aufgrund der Übernahme einer neuen Anlageimmobilie und des höheren Vermietungsgrades gestiegen. Das Vorjahr war allerdings von einem Einmalertrag über EUR 2,35 Mio. gekennzeichnet, sodass der Gesamtjahreswert 2017 im Vergleich niedriger ausgefallen ist.

Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl „Funds from Operations" (FFO) ist im Verhältnis zum Vorjahr gesunken, hauptsächlich aufgrund des Entfalls von außergewöhnlichen Erträgen, die im Vorjahr eingeflossen waren. Der erreichte Wert übersteigt dennoch den geplanten Wert, da neben höheren Mieterträgen auch geringer als geplante Instandhaltungsaufwendungen anfielen. Die Kennzahl FFO ist ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der POLIS.

Im Detail setzt sich der FFO wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	**2017**	**2016**
Mieterträge	20.356	21.109
Instandhaltungsaufwand	-3.560	-3.958
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-1.532	-1.314
Sonstige Erträge	614	328
Sonstiger Aufwand	-239	-141
Verwaltungsaufwand	-4.032	-3.740
Beteiligungserträge	0	35
Zinserträge	20	18
Zinsaufwendungen	-4.721	-4.639
FFO (vor Steuern)	6.906	7.698
laufende Ertragsteuern	63	-37
FFO (nach Steuern)	6.969	7.661
FFO je Aktie (in EUR)	0,63	0,69

Die unvorhergesehenen höheren, nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinne aus Anlageimmobilien haben zu einem EBT geführt, das deutlich über der Prognose liegt. Entsprechend der Prognose ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit gesunken.

Der Loan-to-Value (LTV) ist trotz vertraglicher Tilgungen gestiegen, da

- im Rahmen einer Umschuldung eine Aufvalutierung vorgenommen werden konnte, welche zu einem deutlich höheren, nicht in die LTV-Berechnung einbezogenen Bankguthaben geführt hat. Dieser Bankbestand kann zum Ankauf weiterer Anlageimmobilien oder alternativ zur Darlehenstilgung eingesetzt werden, wodurch wiederum der LTV deutlich, (noch unter den Prognosewert), sinken würde;

- die neu erworbene Immobilie Ammonstraße 8, Dresden, erst zum 1. Januar 2018 übergegangen ist und daher nicht bei den Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2017 berücksichtigt ist.

Der Net-Asset-Value (NAV) hat sich deutlich stärker erhöht als vorhergesagt.

ERTRAGSLAGE

Die Mieterträge sind im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr leicht um TEUR 753 gesunken, da der Vorjahreswert eine Einmalzahlung von 2,35 Mio. EUR beinhaltete. Die laufenden Mieteinnahmen haben sich durch die Übernahme der neuen Immobilie Rosenstraße 32/34 in Dresden sowie durch gute Vermietungserfolge um TEUR 1.597 erhöht. Der Instandhaltungsaufwand hat sich um 10 % auf TEUR 3.560 reduziert und der Immobilienbewirtschaftungsaufwand ist von TEUR 1.314 auf TEUR 1.532 gestiegen. Insgesamt ist das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung geringfügig um 3,62 % auf TEUR 15.264 (Vj. TEUR 15.837) gefallen.

Die Bewertung der Anlageimmobilien ergab im Saldo eine sehr deutliche, nicht liquiditätswirksame Aufwertung für das Gesamtportfolio von TEUR 36.948. Die Aufwertung resultiert im Wesentlichen aus den Einzel-Bewertungen der Objekte Rankestraße 21 / Lietzenburger Straße 44, 46, Berlin, dem Quartier Büchsenstraße in Stuttgart, der Rosenstraße 32/34 in Dresden und der Gutleutstraße 26 in Frankfurt sowie der Potsdamer Straße 58 in Berlin. Belastet wurde das Bewertungsergebnis vor allem durch die Abwertung der Immobilie Landschaftstraße 8 in Hannover.

Ein weiterer Ertrag von TEUR 1.708 ergab sich aus der Veräußerung von Minderheitsanteilen an Objektgesellschaften des Geschäftsbereiches „Asset Management für Dritte“, der zum Jahresende 2017 aufgegeben wurde.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2017 auf TEUR 4.032 und liegt damit um 7,8 % über dem Niveau des Vorjahres von TEUR 3.740, maßgeblich bedingt durch gestiegene Bürokosten im Rahmen des Umzugs der POLIS Immobilien AG, erhöhte Reisekosten und Anpassungen der eingesetzten Software. Eine detaillierte Aufstellung ist im Anhang unter Punkt 4.8 »Verwaltungsaufwand« enthalten.

Der Zinsaufwand lag mit TEUR 4.721 aufgrund der Umstrukturierungen im Fremdkapitalbereich leicht über dem Niveau des Vorjahreswertes (TEUR 4.639). Der bisher in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasste effektive Teil der abgelösten Derivate wird über deren ursprüngliche Laufzeit ergebniswirksam über den Zinsaufwand abgelöst (TEUR 488). Das Finanz- und Beteiligungsergebnis zeigt sich in der Folge im Geschäftsjahr 2017 mit TEUR -4.701 gegenüber dem Vorjahr verschlechtert (Vj. TEUR -4.586). Aus der Marktbewertung und Umstrukturierung der Cashflow-Hedges ergab sich eine Veränderung der beizulegenden Zeitwerte um TEUR 1.665. Die Marktwertänderungen für den effektiven Teil der Zinssicherungsbeziehung (TEUR 525), die insbesondere aus dem gestiegenen Marktzinsniveau resultieren, werden im „Sonstigen Ergebnis“ ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die Marktwertänderungen erfasst, die aus dem nicht effektiven Teil der Sicherungsbeziehung zwischen Derivaten und Grundgeschäft resultieren (TEUR -93). Im Rahmen der Umstrukturierung der Cashflow-Hedges wurden TEUR 1.233 Ablösezahlungen geleistet.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung ist aufgrund der Marktzinsentwicklung und der Neuordnung von Zinssicherungsgeschäften im Wesentlichen zum Jahresende 2017 deutlich auf 2,2 % (Vj. 3,2 %) gesunken.

Der Konzernabschluss weist einen gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegenen Konzernüberschuss nach Steuern von TEUR 38.407 (Vj. TEUR 18.199) aus und liegt damit rd. 110 % oberhalb des Vorjahresniveaus. Es ist zu beachten, dass mehr als Dreiviertel des Ergebnisses vor Steuern aus nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinnen resultieren. Die operative Kennzahl »Funds from Operations« hat sich von TEUR 7.661 im Vorjahr auf TEUR 6.969 verschlechtert.

FINANZLAGE

Angaben in TEUR	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.875	12.475
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-29.657	-3.342
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	33.144	-11.336
Bankguthaben am Ende der Periode	29.463	16.101

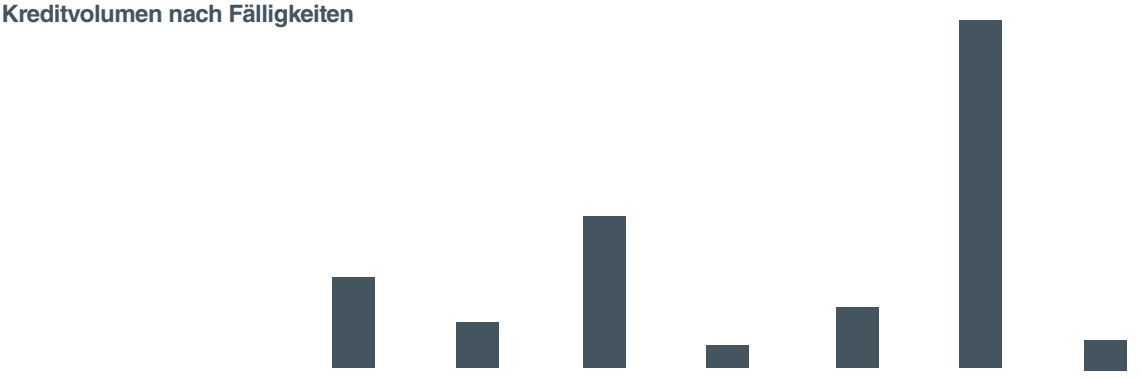
Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fiel um TEUR 2.600 aufgrund von Veränderungen der Forderungen und Verbindlichkeiten. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wurde maßgeblich von zwei Ankäufen von Anlageimmobilien beeinflusst. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wurde im Wesentlichen durch Nettokreditaufnahmen aus Umfinanzierungen und Tilgungen beeinflusst.

HOHE EIGENKAPITALQUOTE – NIEDRIGE LOAN-TO-VALUE-RATIO
POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 53 % weiterhin solide finanziert und verfügt über ausreichend Spielraum für die Aufnahme von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen.

Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien) ist trotz der laufenden Tilgungen aufgrund von Umfinanzierungen mit Aufvalutierungen von Darlehen um 3 Prozentpunkte auf rd. 44 % gestiegen. Dabei ist zu beachten, dass für mögliche Akquisitionen ein höherer Bankbestand vorgehalten wird und die Kaufpreiszahlung für die Immobilie Ammonstraße 8, Dresden, bereits in 2017 geleistet wurde, deren Nutzen- und Lastenwechsel jedoch erst zum 1. Januar 2018 erfolgte und damit nicht bei den Anlageimmobilien im Jahr 2017 berücksichtigt ist. Bei Einsatz der vorhandenen Liquidität zur Kreditrückführung würde sich ein LTV von 37 % ergeben.

Die angestrebte strategische Zielmarke von 60 % könnte durch neue Finanzierungen erreicht werden, soll aber auch in Zukunft nicht überschritten werden, um den Verschuldungsgrad konstant niedrig zu halten. Die Fälligkeit der Bankkredite zeigt die nachfolgende Übersicht:

Kreditvolumen nach Fälligkeiten



Kreditvolumen in TEUR	12%	6%	20%	3%	8%	46%	4%
VOLUMEN	21.488	10.000	36.083	6.015	14.700	80.903	7.920
JAHR	2018	2020	2021	2023	2025	2027	2036

RISIKOARME FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER BANKVERBINDLICHKEITEN

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen konnte durch Umfinanzierung zum 31. Dezember 2017 auf 7,1 Jahre (Vj. 3,6 Jahre) deutlich verlängert werden. Der durchschnittliche Zinssatz konnte parallel signifikant auf 2,2 % gesenkt werden (Vj. 3,2 %).

Zum 31. Dezember 2017 waren 71 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinssicherungen beträgt 5,5 Jahre. Unter Berücksichtigung bestehender Forward-Zinssicherungen beträgt das Zinssicherungsvolumen 81 % und die durchschnittliche Laufzeit der Zinssicherungen 6,8 Jahre.

Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolioebene vor. Aufgrund des hohen Vermietungsstandes in allen Kreditportfolien und der guten Marktwerte der Immobilien werden derzeit alle durch die Banken geforderten Finanzkennzahlen eingehalten. Aus heutiger Sicht wird dies auch in 2018 der Fall sein.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2017 aufgrund der neu erworbenen Immobilie Rosenstraße 32/34, Dresden, Investitionen in die Anlageimmobilien sowie deren Marktwerterhöhungen mit EUR 450,2 Mio. stark gestiegen (Vj. EUR 367,6 Mio.). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den 23 Anlageimmobilien und stellen entsprechend dem Geschäftsmodell 89,1 % der Bilanzsumme dar. Zu beachten ist, dass in den deutlich höheren kurzfristigen Vermögenswerten geleistete Anzahlungen auf die neue Anlageimmobilie Ammonstraße 8, Dresden, in Höhe von EUR 10,1 Mio. enthalten ist und der Nutzen- und Lastenwechsel am 1. Januar 2018 erfolgte. Zudem weist die POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 einen deutlich höheren Bankbestand auf, der perspektivisch für Neuakquisitionen verwendet werden soll, aber auch für Darlehensrückführungen zur Verfügung steht.

Vermögens- und Kapitalstruktur

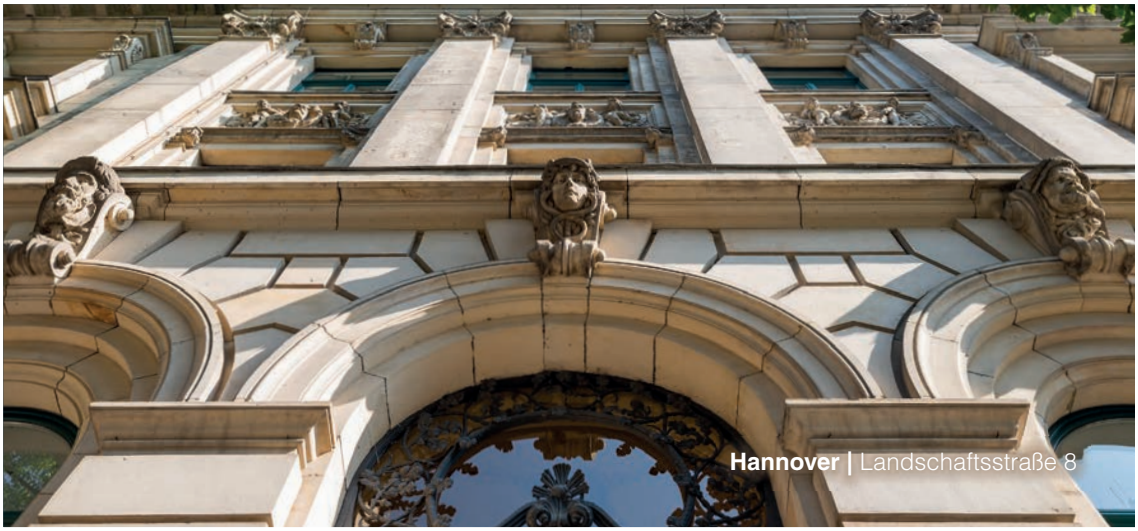
Angaben in TEUR	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Langfristiges Vermögen	403.418	346.144
Kurzfristiges Vermögen	46.510	21.468
Eigenkapital	239.169	200.275
Bilanzsumme	449.928	367.612

INVESTITIONEN IN ANLAGEIMMOBILIEN

Die Investitionen von rd. EUR 3,2 Mio. sind detailliert im Anhang unter 3.1. »Anlageimmobilien« aufgeführt. Im Jahr 2017 haben die Baukosten für die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen der Immobilie Rankestraße 21 / Lietzenburger Straße 44, 46 in Berlin, Mieterausbaukosten sowie Investitionen in Dresden die größten Investitionskosten verursacht.

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt a. M., (»Wüest Partner«) beauftragt, quartalsweise für jeweils rund ein Viertel des Portfolios die Marktwerte zu ermitteln und diese in Gut-


Hannover | Landschaftsstraße 8

achten zu dokumentieren. Damit wird der Marktwert jeder Immobilie einmal pro Jahr durch einen externen unabhängigen Wertgutachter festgestellt. Zum jeweiligen Quartalsende werden die nicht durch Wüest Partner bewerteten Immobilien einer internen Bewertung unterzogen. Liegen jedoch grundlegende Veränderungen an einem Objekt vor, wird dieses im folgenden Quartal extern durch Wüest Partner bewertet. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurden vier Anlageimmobilien des Immobilienportfolios der POLIS durch Wüest Partner bewertet. Zu den Einzelheiten der Bewertungsmethodik und Annahmen verweisen wir auf die Darstellungen im Anhang unter 3.1.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien betrug zum Jahresende 2017 insgesamt TEUR 400.750 (Vj. TEUR 340.590). Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Standorte finden sich im Anhang unter 3.1.

NET ASSET VALUE

Bei insgesamt 11.051.000 Aktien errechnete sich zum 31. Dezember 2017 ein Net Asset Value je Aktie von EUR 23,23 (Vj. EUR 19,06). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, ergibt sich der sogenannte Net Net Asset Value (NNAV) zum 31. Dezember 2017 in Höhe von EUR 21,64 (Vj. 18,12) je Aktie.

Angaben in TEUR	2017	2016	2015	2014
Buchwerte der Immobilien	400.750	340.590	324.270	313.090
Buchwerte der Beteiligungen	0	3.829	3.653	4.594
Sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	33.057	5.881	8.205	-1.166
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-177.109	-139.711	-146.408	-147.945
NET ASSET VALUE	256.698	210.589	189.720	168.573
NAV/Aktie	23,23	19,06	17,17	15,25
latente Steuern	-17.529	-10.313	-7.196	-3.741
NNAV	239.169	200.276	182.524	164.832
NNAV/Aktie	21,64	18,12	16,52	14,93

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Insbesondere aufgrund der sehr guten Wertentwicklung der Anlageimmobilien, unterstützt durch die Modernisierungs- und Vermietungserfolge der Vergangenheit sowie geringeren Instandhaltungskosten, kam es im vergangenen Geschäftsjahr zu einem deutlich über den Erwartungen liegenden Anstieg vieler Kennzahlen.

Durch die Übernahme einer weiteren Anlageimmobilie und weitere Vermietungserfolge erhöhten sich die Mieteinnahmen. Das Ergebnis auf laufender Immobilienbewirtschaftung ist dennoch leicht gesunken, da im vergangenen Jahr der hohe Einmalertrag in das Ergebnis eingeflossen war. Aus demselben Grund ist die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl »Funds from Operations« (FFO) gegenüber dem Vorjahr gesunken. Das insgesamt sehr positive Bewertungsergebnis hat bestätigt, dass die hohen Modernisierungsinvestitionen der Vergangenheit zu konkreten Wertsteigerungen geführt haben und die Marktentwicklung an den von uns gewählten Standorten für unsere Immobilien sehr günstig ist.

Als Folge des guten Jahresergebnisses 2017 konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 5.526 nach dem für die Zahlung einer Dividende maßgeblichen Ergebnis nach deutscher Rechnungslegung (HGB) erwirtschaftet werden. Das Ergebnis besteht mehrheitlich aus Zuschreibungen auf Beteiligungswerte aufgrund von nicht liquiditätswirksamen Aufwertungen von Anlageimmobilien.

Da wir aufgrund der geplanten Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen für das Jahr 2018 ein negatives Ergebnis (HGB) erwarten, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von TEUR 2.763 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 13.998 auf neue Rechnung vorzutragen, da die vorhandene Liquidität und die Wertreserven zur Finanzierung zur weiteren Expansion eingesetzt werden sollen.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
Die wesentlichen, nicht finanziellen Leistungsindikatoren der POLIS Immobilien AG sind:

MIETERZUFRIEDENHEIT:
Wir führen regelmäßig Mieterumfragen durch, um die Mieterzufriedenheit zu ermitteln. Hierbei erhalten wir ein direktes Feedback außerhalb des täglichen Geschäftsverkehrs. Die Informationen werden ausgewertet und die Ergebnisse im Interesse einer guten Mietbeziehung genutzt. Die Mieterumfrage 2017 hat ein durchweg positives Feedback ergeben. Einzelne Anmerkungen werden im täglichen Geschäft berücksichtigt.

MITARBEITERZUFRIEDENHEIT:
Wir führen regelmäßig (mindestens einmal jährlich) Mitarbeitergespräche, in denen die Aufgaben- und Arbeitssituationen besprochen werden. Zusätzlich werden Personalentwicklungs- und Fortbildungsmöglichkeiten erörtert.

NACHHALTIGKEIT:
Wir richten unsere Tätigkeiten stets auf Nachhaltigkeit aus. So werden Baumaßnahmen werthaltig und umweltbewusst ausgeführt. Wir legen besonderen Wert auf eine nachhaltige Umsetzung unserer Unternehmensstrategie und organisches, risikoarmes Wachstum.

Strauss

DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER EINZELRISIKEN

Alle hier angegebenen Risikoquantifizierungen sind Nettoangaben – dies bedeutet, dass der Risikowert unter Berücksichtigung der getroffenen bzw. geplanten Risikomaßnahmen ausgewiesen wird.

Finanzwirtschaftliche Risiken

I. Die POLIS ist insbesondere dem Zins- und Liquiditätsrisiko ausgesetzt, das nachstehend im Allgemeinen geschildert wird. Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Darstellungen im Konzernanhang unter Punkt 6.3. Die Zinsrisiken sollen in veränderlichen Spannbreiten zwischen 50,0 % und 90,0 % sowie Laufzeiten zwischen drei und sieben Jahren, die sich nach dem jeweiligen Marktzinsumfeld richten, gesichert werden. Das Zinsänderungsrisiko beträgt per 31. Dezember 2017 bei einem Zinsanstieg von 100 bps im kurzfristigen Bereich bis zu TEUR 520 p. a. Da die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen Anstieg tendenziell gestiegen ist, sehen wir ein Risiko von gewichteten TEUR 130.

II. Die POLIS sichert sich gegen Zinsänderungsrisiken durch Abschluss von derivativen Zinssicherungsinstrumenten ab. Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus am Geld- und Kapitalmarkt besteht ein sehr geringes Risiko weiter sinkender Zinsen, welches zu negativen Bewertungseffekten der vorhandenen Zinssicherungsinstrumente führen würde. Zusätzlich reduziert die Laufzeitverkürzung diese Bewertungseffekte. Die EZB wird die Zinsen ggf. in 2019 erhöhen, was bereits in 2018 eingepreist werden könnte. Ein Risiko von Zinssenkungen sehen wir nur bei Eintritt geopolitischer Risiken. In diesem Fall würden Zinsersparnisse den Schaden leicht mildern. Daher sehen wir ein Risiko von gewichteten TEUR 137.

III. Der Zugang zu Fremdkapital war für die POLIS im Jahr 2017 durch die Strategie eines dauerhaft moderaten Verschuldungsgrades von max. 60,0 % sehr gut. Es waren ausreichend Finanzierungspartner am Markt, die im Vergleich zum Vorjahr günstigere Finanzierungskonditionen angeboten haben. Die Kompression der Kreditmargen wird sich in geringerem Umfang in 2018 weiter fortsetzen. Ein Risiko, dass der Zugang zu Fremdkapital über den Bankenmarkt nicht gegeben sein könnte, ist gering. Die POLIS AG könnte in diesem Fall auf den Kapitalmarkt ausweichen. Dafür entstehende Mehrkosten sehen wir mit einem Risiko von gewichteten TEUR 5.

IV. Mit einer Konzern-Eigenkapitalquote von ca. 53 % und einem verfügbaren Bankguthaben von ca. EUR 29,5 Mio. im Konzern sowie einem positiven, gesicherten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit treten bei den für 2018 geplanten Modernisierungsinvestitionen und Instandhaltungsmaßnahmen keine Finanzierungsengpässe auf. Zudem stehen weitere lastenfreie Immobilien zur Verfügung, die ausreichend Finanzierungsspielraum bieten.

V. Die Kredite weisen übliche Covenants auf: Debt-Service-Coverage-Ratios von 110 bis 120 %, Interest-Service-Coverage-Ratios von 140 bis 149 % und Loan-to-Value-Ratios von 65 % und 70 % auf Einzelobjektebene bzw. 70 % und 80 % auf Portfolioebene. Für eine detaillierte Darstellung unserer Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur und Zinsbindung) verweisen wir auf den Konzernanhang, Bankverbindlichkeiten, Punkte 3.10 und 6.3.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt betrachten wir die Aktionärsstruktur der POLIS mit unseren finanzstarken institutionellen Investoren als zusätzlichen Stabilitätsfaktor. Die Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements sind im Anhang unter 6.3 erläutert.

Leistungswirtschaftliche Risiken

I. BÜROIMMOBILIENMARKTRISIKO

Der deutsche Markt für Büroimmobilien wird insbesondere vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und dem Investitionsverhalten der Marktteilnehmer beeinflusst. Der Büroimmobilienmarkt ist von zahlreichen, sich zum Teil gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegt daher nicht vorhersehbaren Schwankungen. Zu den marktbeeinflussenden Faktoren zählen z.B.

- Wachstum, Zinsniveau, politisches Umfeld und die Erwartung der Unternehmen über die künftige wirtschaftliche Entwicklung;
- das Angebot und die Nachfrage nach Büroimmobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten;
- die Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten und die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

Auf die den Büroimmobilienmarkt bestimmenden Faktoren hat die POLIS keinen Einfluss. Durch die Konzentration auf Büroimmobilien findet bei der POLIS keine Diversifizierung der Risiken durch andere Immobiliensegmente statt. Die Entwicklung wird 2018 aufgrund der prognostizierten Rahmendaten von einer weiterhin steigenden Nachfrage nach Büromietflächen, insbesondere in den Lagen, in denen die POLIS investiert, geprägt sein. Wir gehen davon aus, dass das homogene und gute Portfolio der POLIS keinen gravierenden Risiken ausgesetzt ist. Dennoch müssen wir ein gewichtetes Risiko von TEUR 141 für etwaige negative Marktentwicklungen und allgemeinwirtschaftlichen Risiken ansetzen.

II. VERMIETUNGSRISIKO

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2017 einen durchschnittlichen Leerstand von 4,2 % auf; davon entfallen allein 2 % auf die Leerflächen der Immobilie Kramergasse 2,4, Dresden, die zwischenzeitlich bereits wieder vermietet und im 1. Quartal 2018 bezogen wurden. Als Multi-Tenant-Anbieter gehen wir bei einem Vermietungsstand von 95,0 % von einer faktischen Vollvermietung aus. Die Mietverträge der POLIS weisen im Durchschnitt eine mittlere Laufzeit von 4 Jahren auf, sodass regelmäßig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2018 stehen rd. 10.479 m² Büro- und Gewerbeflächen zur Vermietung an. Die Mieter der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt. Vor diesem Hintergrund sehen wir für 2018 ein Vermietungsrisiko von rd. TEUR 273 aus etwaigen Nachvermietungsproblemen und Mietausfällen.

III. BAUKOSTENRISIKO

Die POLIS investiert in Objekte mit unterschiedlich hohem Modernisierungsbedarf. Die Strategie der aktiven Bestandshaltung umfasst dabei sowohl Modernisierungen als auch in geringem Umfang Projektentwicklungen. Dabei können Risiken, wie Kostenüberschreitung, Terminverzug und Mängel in der Bauausführung, entstehen. Die Betreuung der Modernisierungsmaßnahmen haben wir überwiegend an externe Projektmanagementdienstleister und Architekten vergeben, um im Prozess der Planung und Durchführung frühzeitig Risiken erkennen und steuern zu können. Die Steuerung erfolgt dabei über ein intensives Projektcontrolling sowie regelmäßige Projektbesprechungen und Projektberichte. Im Geschäftsjahr 2018 werden wir ca. EUR 10,5 Mio. in die Anlageimmobilien investieren. Vor dem Hintergrund der geplanten Baumaßnahmen sehen wir ein Baukostenrisiko von bis zu EUR 1,4 Mio.

IV. NEUBEWERTUNGSRISIKO

Die Immobilien werden in der Konzernbilanz der POLIS mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen einfließen und die sich jederzeit verändern können. Die Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Eine objektiv richtige Bewertung von Immobilien ist nicht möglich. Auch die fehlerhafte Einschätzung oder die Veränderung der einer Bewertung zugrundeliegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen. Insgesamt sehen wir in 2018 ein Risiko von Fehlbewertungen in Höhe von rd. EUR 2,0 Mio.

München | Lessingstraße 14

IT-Risiken

Die Zuverlässigkeit und Sicherheit des IT-Systems könnte durch Störung oder Ausfall zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu erhöhten Kosten führen. Wir setzen zur Sicherung unserer IT gestützten Geschäftsprozesse ein externes IT-Dienstleistungsunternehmen ein. Dabei findet eine ständige Überprüfung, Weiterentwicklung und Anpassung der eingesetzten Informationstechnologien statt. Permanente Sicherungen schützen vor Datenverlust. Mit unserem IT-Dienstleister haben wir eine Wiederherstellung der Arbeitsfähigkeit bei einem Totalausfall der IT-Systeme innerhalb von 48 Stunden vertraglich vereinbart und damit gesichert. Als Kostenrisiko für Ausfälle und Wiederherstellung der Systeme und Daten sehen wir ein Risiko von gewichteten TEUR 53.

Personalrisiken

Mit unserem Asset- und Property-Management-Team können wir alle immobilienrelevanten Aufgaben erfüllen. An- und Verkäufe steuern wir intern über erfahrene Mitarbeiter. Für alle kaufmännischen Aufgaben stehen ebenso hochqualifizierte Mitarbeiter zu Verfügung. In allen Bereichen setzen wir dabei auf gut ausgebildete Spezialisten, um unsere Unternehmensziele zu erreichen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt daher wesentlich von den Führungskräften und Mitarbeitern ab. Zur Einbindung der Mitarbeiter in das Unternehmen bieten wir attraktive, gut ausgestattete Arbeitsplätze mit leistungsorientierter Bezahlung, zusätzliche Sozialangebote,

gesundheitsfördernde Zusatzangebote und die Perspektive auf Weiterbildung und Weiterentwicklung an. Der Umgang zwischen Mitarbeitern und Führungskräften ist durch Vertrauen und das Bewusstsein geprägt, dass Unternehmensziele nur gemeinsam erreicht werden können. Im Jahr 2017 standen mehrere Neubesetzungen an. Eventuell ist in 2018 mit weiteren Nachbesetzungen zu rechnen. Als Risikowert für eventuell erforderliche Nachbesetzungen, die ggf. aus Zeitgründen nur mit Mehrkosten möglich sind, sehen wir nach Berücksichtigung einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit einen Wert von TEUR 63 für 2018.

Versicherungen

Gegen die Risiken des Geschäfts hat sich die POLIS im erforderlichen Umfang versichert. Die Immobilien sind gegen Sachschäden, inklusive Mietverlust und Terror, versichert. Die erforderlichen Haftpflichtdeckungen sind vorhanden.

Risikobeurteilung

Das Eintreten der zuvor dargestellten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und das Ergebnis der POLIS haben. Der Vorstand der POLIS analysiert diese Risiken laufend. Der Vorstand ist durch eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung jederzeit in der Lage, bei eventuellen Planabweichungen frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

Selbst ein kumulatives Eintreten aller o. g. Einzelrisiken könnte durch das für 2018 geplante Konzernergebnis abgedeckt werden, ohne das vorhandene Eigenkapital zu belasten.

Für die POLIS sind daher nach Ansicht des Vorstandes keine bestandsgefährdenden Risiken aus vergangenen oder aus künftigen Entwicklungen ersichtlich. Zur Absicherung von erkennbaren Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen.

Finanzwirtschaftliche Risiken	TEUR
Zinsrisiko	130
Bewertung Derivate	137
Finanzierungsrisiko	5

Leistungswirtschaftliche Risiken	TEUR
Allg. und Büromarktrisiko	141
Vermietungsrisiko	273
Baukostenrisiko	1.399
Neubewertungsrisiko	2.004
IT-Risiken	53
Personalrisiken	63

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER MÄRKTE FÜR BÜROIMMOBILIEN

Die Büromärkte haben sich 2017 auf hohem Niveau stabilisiert. Trotz der Neubautätigkeit haben sich die Leerstände am Büromarkt reduziert. Weil für die konjunkturelle Entwicklung im laufenden Jahr ein weiteres Wachstum angenommen wird, rechnen wir mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung auch in diesem Jahr.

WESENTLICHE CHANCEN FÜR DEN POLIS-KONZERN

Die POLIS hat durch gute Vermietungsleistungen in den letzten Jahren sowie durch ausgewählte Zukäufe die Grundlage für eine Stabilisierung und Verbesserung der wesentlichen Ertragskennziffern für 2018 und die Folgejahre gelegt. Mit unserem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio dürfte sich der Vermietungserfolg im Jahr 2018 fortsetzen. Aufgrund des erreichten hohen Vermietungsstandes werden neben Neuvermietungen weitere Mietsteigerungen, auch durch Mietvertragsprolongationen auf Marktniveau, zu erzielen sein. Neben höheren Erträgen ist die POLIS auch stets bemüht, Kosten zu reduzieren, ohne die Qualität der Arbeit zu mindern, um dadurch zusätzliche Rendite zu erwirtschaften.

Wir bieten in einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis Immobilien und Mietflächen, die den Anforderungen an zeitgerechte Büroflächen entsprechen. Unsere hervorragende Kapitalausstattung versetzt uns darüber hinaus in die Lage, Akquisitionschancen wahrzunehmen. Generell sind wir mit unserem Konzept, das auf Büroimmobilien in etablierten Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten fokussiert ist, in der Lage, die sich bietenden Chancen zu nutzen. Wir verstehen uns als aktiven Bestandshalter und Spezialisten für die Modernisierung von Büroimmobilien und decken mit In-House-Expertise alle wesentlichen Wertschöpfungsbereiche des Immobilien-Management-Geschäftes ab. Durch unser erfahrenes Asset-Management-Team können wir aus eigener Kraft attraktive Akquisitionen erkennen und die Wertschöpfungspotenziale durch Optimierung und/oder Vermietung heben. Dies versetzt uns gerade in schwierigen Zeiten in die Lage, Chancen im eigenen Immobilienbestand konsequent zu nutzen.

PROGNOSE FÜR 2018

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken und Chancen und vor dem Hintergrund der voraussichtlich positiven Entwicklung am Büromarkt und der in 2018 weiterhin zu erwartenden niedrigen Zinssätze gehen wir davon aus, dass sich die wesentlichen operativen Kennzahlen wegen des hohen Vermietungsstandes weiterhin solide darstellen werden. Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus der neu erworbenen Immobilie Ammonstraße 8 in Dresden werden das Ergebnis verbessern. Durch die langfristige Vermietung der größten Leerstandsfläche, der Ladenfläche in dem Objekt Kramergasse, Dresden, werden sich die Mieteinnahmen nachhaltig erhöhen.

Durch voraussichtlich leicht höhere Instandhaltungskosten wird das Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung leicht unter dem des Vorjahreswertes liegen.

Bis zum Jahresende 2018 möchten wir den Vermietungsstand aller Mietflächen auf 98,0 % steigern.

Die Kennzahl „FFO“ wird in 2018 aufgrund erhöhter Instandhaltungsaufwendungen um ca. EUR 1,8 Mio. niedriger als in 2017 ausfallen.

Das Ergebnis vor Steuern wird in der Folge in 2018 voraussichtlich ca. EUR 11,0 Mio. betragen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird ca. EUR 1,4 Mio. unter dem Vorjahreswert liegen.

Die Eigenkapitalquote wird weiter leicht steigen und der LTV aufgrund der laufenden Tilgung bei gleichzeitiger Wertsteigerung der Immobilien weiterhin leicht sinken.

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend des Ergebnisses vor Steuern steigen.

Bei diesen Prognosen unterstellen wir eine Inflation von 1,5 %, laufende Instandhaltungskosten von 0,79 EUR/m²/Monat, Leerstandskosten von 2,39 EUR/m²/Monat und ein Mietausfallwagnis von 1,0 %.

Bei den Prognosewerten ist jedoch zu beachten, dass die Bewertungsentwicklung der Anlageobjekte und Derivate mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und daher nicht verlässlich bestimmbar ist. Wir nehmen nicht an, dass sich das sehr gute Bewertungsergebnis der Anlageimmobilien in 2017 noch einmal in diesem Ausmaß wiederholen wird. Weil die Bewertungsergebnisse einen großen Einfluss auf das Jahresergebnis nach dem IFRS-Standard haben, ist die Prognose des Jahresergebnisses mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Wir wollen darüber hinaus Wachstum durch die Akquisition neuer Anlageobjekte erzeugen und das Immobilienportfolio durch weitere Zukäufe vergrößern. Hierzu sollen auch die vorhandene Liquidität sowie die Wertreserven vollständig eingesetzt werden. Die konservative Finanzierungsstruktur mit einer maximalen Loan-to-Value-Ratio von 60,0 % im Gesamtportfolio werden wir beibehalten. Diese Maßnahmen könnten die vorgenannten Kennzahlen zusätzlich verbessern.

Unabhängig von den dargestellten Unsicherheiten können die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von unseren Erwartungen abweichen, wenn eine der im Risikobericht aufgeführten oder zusätzliche Unsicherheiten eintreten oder sich die den Aussagen zugrundeliegenden Annahmen als unzutreffend erweisen.

Insgesamt wird die POLIS in 2018 weiterhin solide Ertragskennzahlen vorweisen. Das Ergebnis wird aufgrund eines voraussichtlich niedrigeren Bewertungsergebnisses aus Anlageimmobilien und einem geplant höheren Instandhaltungsprogramm in 2018 niedriger ausfallen als in 2017. Alle Investitionen werden jedoch die Immobilienwerte und das Gesamtergebnis nachhaltig sichern und langfristig steigern.

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zur Sicherung der Mieterzufriedenheit führen wir auch weiterhin regelmäßig Mieterbefragungen durch. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden als Grundlage für konkrete Maßnahmen zur Mieterbindung herangezogen. Daher gehen wir von einer gesicherten Mieterzufriedenheit auch in den kommenden Jahren aus.

Die Mitarbeiterzufriedenheit sichern wir durch attraktive Arbeitsplätze und Aufgabenzuschnitte, laufende Fortbildungen und Personalentwicklungsgespräche. Auch werden die Mitarbeiter bei der Weiterentwicklung der POLIS aktiv einbezogen. Zudem nutzt die POLIS zusätzliche Programme zur gesundheitlichen Unterstützung der Mitarbeiter.

Die Nachhaltigkeit unserer Tätigkeiten wurde auch durch die Zertifizierung eines unserer Bauvorhaben durch den DGNB bestätigt. Wir werden auf diesem Weg weiter fortschreiten und die Grundsätze bei unseren Maßnahmen auch in der Zukunft beachten.

Berlin | Potsdamer Straße 58

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Nach Kenntnis der Gesellschaft hält die Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG (Unternehmensgruppe Mann, Karlsruhe) 71,5 % der Anteile an POLIS. Somit ist POLIS gemäß § 17 Abs. 1 und 2 AktG abhängiges Unternehmen der Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG. Demzufolge hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) für den Zeitraum 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 erstellt.

Rechtsgeschäfte mit der Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG (oder der Unternehmensgruppe Mann) wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht vorgenommen. Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen wurden nur mit den Tochtergesellschaften der POLIS Immobilien AG vorgenommen.

Die Schlusserklärung des Vorstandes lautet:
»Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren. Weder im Interesse noch auf Veranlassung der herrschenden Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens wurden Maßnahmen zum Nachteil der Gesellschaft durchgeführt oder unterlassen.«

ANGABEN GEMÄSS § 152 ABS. 1 AKTG, § 160 ABS. 1 AKTG

GEZEICHNETES UND GENEHMIGTES KAPITAL
Das gezeichnete Kapital ist in 11.051.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 10,00 eingeteilt.

AKTIONÄRSSTRUKTUR
Mehrheitsaktionär mit einer Beteiligung an der POLIS von rd. 71,5 % ist die Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG, Karlsruhe, (Unternehmensgruppe Mann).

Berlin, 23. März 2018

POLIS Immobilien AG
- Der Vorstand -

Mathias Gross **Dr. Michael Piontek**

DER KONZERNABSCHLUSS DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

KONZERNBILANZ | 58

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG | 60

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG | 61

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG | 62

KONZERNANHANG

- ALLGEMEINE ANGABEN | 63
- ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN | 63
- ANGABEN ZUR BILANZ | 73
- ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG | 92
- ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG | 95
- SONSTIGE ANGABEN | 96

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS | 103

KONZERNBILANZ

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Aktiva

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1.	400.750	340.590
Immaterielle Vermögenswerte	3.2.	325	295
Sachanlagen	3.2.	379	143
Finanzanlagen	3.3.	0	3.829
Andere Vermögenswerte	3.8.	1.964	1.287
Summe langfristige Vermögenswerte		**403.418**	**346.144**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	3.5.	10.110	0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.6.	6.557	4.791
Kurzfristige Steuerforderungen	3.6.	141	101
Bankguthaben	3.7.	29.463	16.101
Andere Vermögenswerte	3.8.	239	475
Summe kurzfristige Vermögenswerte		**46.510**	**21.468**
Bilanzsumme		**449.928**	**367.612**

KONZERNBILANZ

Passiva

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.9.	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.9.	18.185	18.185
Rücklage für Cashflow-Hedging		-5.008	-5.861
Rücklage für Zeitbewertung von finanziellen Vermögenswerten		-204	162
Gewinnrücklagen	3.9.	77.279	59.080
Konzernüberschuss		38.407	18.199
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		239.169	200.275
Summe Eigenkapital		**239.169**	**200.275**
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10.	153.519	137.499
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4.	17.529	10.313
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		5.949	7.127
Summe langfristige Verbindlichkeiten		**176.997**	**154.939**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10.	23.590	2.212
Erhaltene Anzahlungen	3.10.	4.810	4.367
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.10.	2.666	2.562
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.10.	47	47
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.10.	2.649	3.210
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**33.762**	**12.398**
Bilanzsumme		**449.928**	**367.612**

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01. - 31.12.17	01.01. - 31.12.16
Mieterträge	4.1.	20.356	21.109
Instandhaltungsaufwand	4.2.	-3.560	-3.958
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-1.532	-1.314
		-5.092	-5.272
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		**15.264**	**15.837**
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		38.513	13.539
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-1.565	-758
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	**4.4.**	**36.948**	**12.781**
Erlöse aus dem Verkauf von Finanzanlagen		4.549	0
Aus der Neubewertungsrücklage umgegliedertes sonstiges Ergebnis		435	0
Buchwert der verkauften Finanzanlagen		-3.276	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	**4.5.**	**1.708**	**0**
Sonstige Erträge	4.6.	614	328
Sonstiger Aufwand	4.7.	-239	-141
Verwaltungsaufwand	4.8.	-4.032	-3.740
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		**50.263**	**25.065**
Beteiligungserträge		0	35
Zinserträge	4.9.	20	18
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	3.10.	-93	959
Zinsaufwendungen	4.10.	-4.721	-4.639
Ergebnis vor Steuern		**45.469**	**21.438**
Latente Steuern	4.11.	-7.125	-3.202
Laufende Steuern	4.11.	63	-37
Summe der Ertragsteuern		-7.062	-3.239
Konzernüberschuss		**38.407**	**18.199**
davon den Minderheiten zuzurechendes Ergebnis		0	0
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		38.407	18.199
Konzernüberschuss		**38.407**	**18.199**
In Folgeperioden in den Gewinn und Verlust umzugliederndes sonstiges Ergebnis:			
In das Ergebnis umgegliederte Marktbewertung Beteiligungen	3.3.	-435	248
Darauf entfallende latente Steuern	3.3.	69	-39
Marktbewertung Cashflow-Hedges	3.10.	525	-780
Darauf entfallende latente Steuern	3.4.	-83	123
In das Ergebnis umgegliederte Marktbewertung Cashflow-Hedges	4.10.	488	0
Darauf entfallende latente Steuern	4.10.	-77	0
Sonstiges Ergebnis		487	-448
Konzerngesamtergebnis		**38.894**	**17.751**

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01. - 31.12.17	01.01. - 31.12.16
Ergebnis vor Steuern		**45.469**	**21.438**
berechtigt um:			
Finanz- und Beteiligungsergebnis	4.8., 4.9.	4.794	3.627
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	3.1.	-36.948	-12.781
Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen	3.2.	0	-1
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzanlagen	3.3., 4.5.	-1.708	0
Abschreibungen/ Wertänderungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.	196	159
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-847	-6
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.200	25
Gezahlte Ertragsteuern	4.11.	48	0
Erhaltene Ertragsteuern	4.11.	71	14
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		**9.875**	**12.475**
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.2.	-468	-233
Erhaltene Beteiligungserträge		0	35
Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien	3.1.	-30.108	0
Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen	3.1.	-2.791	-3.245
Erhaltene Zinsen	4.9.	20	18
Einzahlungen aus Eigenkapitalentnahmen von Finanzanlagen	4.5.	553	185
Auszahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Finanzanlagen		0	-113
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und Finanzanlagen	4.5.	3.137	11
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**-29.657**	**-3.342**
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	3.10.	-1.866	-6.916
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.10.	38.894	0
Gezahlte Zinsen	4.10.	-3.884	-4.420
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**33.144**	**-11.336**
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		**13.362**	**-2.203**
Bankguthaben am Anfang der Periode	**3.7.**	**16.101**	**18.304**
Bankguthaben am Ende der Periode	**3.7.**	**29.463**	**16.101**

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Rücklage für Cashflow-Hedging	Rücklage für Zeitbewertung v. finanziellen Vermögenswerten	Den Anteilseignern d. Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	**Summe Eigenkapital**
Stand per 31.12.2015	**110.510**	**18.185**	**40.706**	**18.374**	**-5.204**	**-47**	**182.524**	**182.524**
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	18.374	-18.374	0	0	0	0
Konzernüberschuss	0	0	0	18.199	0	0	18.199	18.199
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-657	209	-448	-448
Stand per 31.12.16	**110.510**	**18.185**	**59.080**	**18.199**	**-5.861**	**162**	**200.275**	**200.275**
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	18.199	-18.199	0	0	0	0
Konzernüberschuss	0	0	0	38.407	0	0	38.407	38.407
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	853	-366	487	487
Stand per 31.12.17	**110.510**	**18.185**	**77.279**	**38.407**	**-5.008**	**-204**	**239.169**	**239.169**

Stuttgart | Heustraße 1

KONZERNANHANG

Anhang zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG, Berlin, Deutschland zum 31.12.2017

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die POLIS Immobilien AG hat ihren Sitz in Berlin, Lietzenburger Str. 46, (im Folgenden »POLIS«). Sie wurde 1998 in Berlin gegründet, erwirbt Büroimmobilien für den eigenen Bestand, die – soweit erforderlich – modernisiert und ggf. erweitert werden. POLIS konzentriert sich ausschließlich auf Büroimmobilien in innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten und investiert in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder sicherem Cashflow. Mit einem eigenen Asset-Management-Team wird der gesamte Immobilienbestand selbst verwaltet.

Der Konzernabschluss der POLIS für das Geschäftsjahr 2017 ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Auslegungen durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend nach den gemäß § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Übereinstimmung des Konzernabschlusses mit den IFRS wird ausdrücklich und uneingeschränkt erklärt. Die Gesamtergebnisrechnung wurde nach dem Umsatzkostenverfahren und unter ergänzender Beachtung der Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) gegliedert.

Vermögenswerte und Schulden sind in „langfristig" – bei Fälligkeiten über einem Jahr – und „kurzfristig" gegliedert.

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt. Beträge sind zur besseren Übersichtlichkeit grundsätzlich in tausend Euro (TEUR) dargestellt. Sofern nicht anders angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss am 26. März 2018 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

2. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.1. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der POLIS Immobilien AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2017. Ein Beteiligungsunternehmen wird konsolidiert, wenn es vom Konzern beherrscht wird. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d. h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),

KONZERNANHANG

- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
- die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Bei sämtlichen Tochterunternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind, beträgt der direkte bzw. indirekte Stimmrechtsanteil der POLIS zwischen 94 % und 100 %.
Maßgebliche Beschränkungen zum Zugang zu Vermögenswerten der Gruppe bestehen nicht.

Die Abschlüsse aller Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen einbezogen. Abschlussstichtag aller Tochterunternehmen ist der 31. Dezember 2017.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, zu dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergeht. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Unternehmenszusammenschlüsse werden gemäß IFRS 3 abgebildet. Danach erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschafungskosten der Beteiligung mit deren neu bewertetem Reinvermögen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Ein verbleibender positiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Marktwert des Eigenkapitals ist als Geschäfts- oder Firmenwert auszuweisen und jährlich auf Wertminderung zu untersuchen. Ein negativer Unterschiedsbetrag ist sofort erfolgswirksam zu erfassen.

Im Geschäftsjahr 2017 und 2016 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Zwischenergebnisse, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen werden eliminiert.

Gesellschaft	Nennkapital	Anteil	Eigenkapital HGB 31.12.2017	Ergebnis HGB 2017
	TEUR	%	TEUR	TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	912	34
POLIS Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin	25	100	8.135	-2
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	4.785	306
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	665	100	1.358	256
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH & Co. KG, Berlin	26	100	416	183
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	1.557	96
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.305	133
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.100	507
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.916	479
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.156	116
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.711	211
POLIS Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.893	124
POLIS Zweite Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	6.139	254
POLIS Zweite Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	14.186	700
POLIS Objekt Könneritzstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.100	1.136
POLIS Objekte Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.393	469
POLIS Erste Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.871	28
POLIS Zweite Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	8.730	162
POLIS Objekt Rankestraße 21 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	7.969	-428
POLIS GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	0	-3
POLIS GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	0	-2
POLIS Service GmbH, Berlin	100	100	88	-12

2.2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die POLIS Immobilien AG und alle Gesellschaften einbezogen, die von POLIS beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der POLIS Immobilien AG die in der oben abgebildeten Übersicht aufgeführten 22 voll konsolidierten Gesellschaften mit Sitz in Berlin. Gegenüber dem 31. Dezember 2016 hat sich der Konsolidierungskreis um eine Gesellschaft (POLIS Service GmbH) erweitert.

2.3. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Im Konzernabschluss müssen Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis der bilanziellen Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.

Wesentlich sind insbesondere Annahmen über zukünftige Ereignisse bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien. Zu den einzelnen Einflussfaktoren verweisen wir auf die Ausführungen zur Immobilienbewertung unter 3.1. Naturgemäß verbleiben jedoch bei der Bewertung des Immobilienbestandes erhebliche Bandbreiten, die nicht genau quantifizierbar sind.

2.4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss ist grundsätzlich nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt, mit der Ausnahme der Anlageimmobilien und der Derivate sowie einiger Finanzanlagen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt. Aus der Anwendung dieser überarbeiteten Standards und Interpretationen ergaben sich keine oder keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Änderungen stellen sich wie folgt dar:

IAS 12 Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses – Amendments to IAS 12
Der Schwerpunkt der Änderungen liegt auf der Klarstellung, wie latente Steueransprüche im Zusammenhang mit zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Schuldinstrumenten zu berücksichtigen sind, insbesondere wenn Änderungen des Marktzinssatzes den beizulegenden Zeitwert eines Schuldinstruments unter die Anschaffungskosten senken.

Das IASB hat weitere neue oder geänderte Standards und Interpretationen herausgegeben, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig verpflichtend anzuwenden waren, die aber auf die Gesellschaft keinerlei Auswirkung hatten.

2.4.1. Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Die POLIS bewertet Finanzinstrumente, beispielsweise Derivate und Finanzanlagen sowie als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, auf dem
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert oder die Schuld erfolgt.

KONZERNANHANG

Die POLIS hat Zugang zum Hauptmarkt bzw. zum vorteilhaftesten Markt.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes eines nicht finanziellen Vermögenswertes wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswertes oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Die POLIS wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Anhang ausgewiesen wird, werden in der nachfolgend beschriebenen Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- STUFE 1
  in aktiven Märkten für identische Vermögenwerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise

- STUFE 2
  Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist

- STUFE 3
  Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (es handelt sich hier um die Anlageimmobilien, einige Finanzanlagen sowie die Derivate zur Zinsabsicherung), bestimmt die POLIS, ob Umgruppierungen zwischen Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem sie am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, überprüft.

Die POLIS legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwertes fest.

Externe Wertgutachter werden für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie Immobilien, sowie wesentlicher Schulden, wie Derivate, hinzugezogen.

Die POLIS analysiert zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden der POLIS neu bewertet oder neu beurteilt werden müs-

sen. Bei dieser Analyse werden die wesentlichen Inputfaktoren überprüft, die bei der letzten Bewertung angewandt wurden, indem der Vorstand die Informationen in den Bewertungsberechnungen mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgleicht.

Gemeinsam mit den externen Wertgutachtern vergleicht POLIS außerdem die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes jedes Vermögenswertes und jeder Schuld mit entsprechenden externen Quellen, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat die POLIS Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

2.4.2. Anlageimmobilien

Immobilien werden dann als Anlageimmobilien klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 5-10 %, bezogen auf die Mietfläche, nicht übersteigt. Die POLIS erwirbt Immobilien für den eigenen Bestand und verfolgt keine konkreten Verkaufsabsichten, jedoch werden sich bietende Chancen wahrgenommen.

Anlageimmobilien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs zu Anschaffungskosten, einschließlich der Anschaffungsnebenkosten, bewertet.

Die Folgebewertung der Anlageimmobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, wobei Gewinne oder Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam berücksichtigt werden.

Der beizulegende Zeitwert einer Immobilie ist der Preis, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf der Immobilie erhalten würde. Die Grundsätze zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes werden unter Punkt 3.1. näher erläutert.

Anlageimmobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden.

2.4.3. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und planmäßig, abhängig von ihrer geschätzten Nutzungsdauer, über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben.

2.4.4. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen und Wertminderungen, bewertet. Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über einen Zeitraum von drei bis 13 Jahren abgeschrieben. Bei Verkauf oder Stilllegung werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten und die entsprechenden kumulierten Abschreibungen der Anlagegegenstände ausgebucht; dabei entstehende Gewinne oder Verluste werden ergebniswirksam berücksichtigt.

2.4.5. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in dem Zeitpunkt angesetzt, in dem das Unternehmen Vertragspartner des Finanzinstrumentes wird und dementsprechend zur Leistung oder Gegenleistung berechtigt oder verpflichtet wird.

KONZERNANHANG

Der Abgang erfolgt entweder mit der Übertragung des finanziellen Vermögenswertes auf einen Dritten oder mit Auslaufen der vertraglichen Rechte zum Bezug der Cashflows aus dem Vermögenswert.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Folgebewertung ist abhängig von der Klassifizierung der Finanzinstrumente nach den Bewertungskategorien des IAS 39. Die Unterteilung erfolgt in die Kategorien »Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet«, »Kredite und Forderungen« und »Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte«.

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich bei der POLIS aus folgenden Bilanzposten zusammen:

a. Finanzanlagen
Grundsätzlich erfolgt die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Beteiligungen, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich geschätzt werden kann, werden mit den Anschaffungskosten angesetzt und in den Folgejahren zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

b. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte
Forderungen entstehen durch direkte Bereitstellung von Bargeld, Waren oder Dienstleistungen an einen Schuldner, ohne die Absicht einer sofortigen oder kurzfristigen Veräußerung. Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, abzüglich etwaiger Wertminderungen, bewertet.

c. Bankguthaben
Die Bankguthaben werden zum Bilanzstichtag mit dem Nominalwert angesetzt.

2.4.6. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Ein langfristiger Vermögenswert (oder eine Veräußerungsgruppe) wird als »Zur Veräußerung gehalten« klassifiziert, wenn sein Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, gemäß IFRS 5 als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist.

Die Bewertung erfolgt – soweit es sich um Anlageimmobilien handelt – zum beizulegenden Zeitwert.

2.4.7. Ertragsteuern

Die laufenden Ertragsteuern werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Verbindlichkeit ausgewiesen. Überzahlungen von Ertragsteuern werden als Forderungen ausgewiesen.

Latente Steuern werden unter Verwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeiten-Methode für sämtliche temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen der Konzernbilanz und den steuerlichen Werten gebildet. Daneben werden latente Steuern für künftig zu erwartende Steuerminderungen aus Verlustvorträgen erfasst. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in Höhe der voraussichtlichen Steuerentlastung nachfolgender Geschäftsjahre gebildet, sofern deren Nutzung wahrscheinlich ist.

Der Berechnung der latenten Steuern liegen die nach der derzeitigen Rechtslage geltenden Steuersätze zugrunde. Diese basieren auf den am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten gesetzlichen Regelungen.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte oder Schulden ausgewiesen. Eine Saldierung wird vorgenommen, wenn ein rechtlich durchsetzbarer Anspruch zur Aufrechnung gegenüber derselben Steuerbehörde besteht.

2.4.8. Finanzielle Verbindlichkeiten

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird angesetzt, wenn das Unternehmen Vertragspartei der Regelungen der finanziellen Verbindlichkeit wird.

Die Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten erfolgt, wenn die entsprechende Verpflichtung getilgt, d. h. beglichen, aufgehoben oder verfallen ist.

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich bei der POLIS aus folgenden Bilanzposten zusammen:

a. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Kredite werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung für den Austausch der Verpflichtungen, abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeit ausgebucht wird, sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode.

b. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Verbindlichkeiten und finanzielle Verbindlichkeiten, soweit es sich nicht um derivative Finanzinstrumente handelt, werden mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung für den Austausch der Verpflichtungen bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode.

c. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate

Derivative Finanzinstrumente (Zins-Swaps) werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken variabel verzinster Darlehen eingesetzt. Die Sicherungsbeziehungen erfüllen die Kriterien des IAS 39 in Bezug auf die Abbildung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting).

Ansatz und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgen anfänglich und in der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt unter Verwendung von Marktparametern, die direkt beobachtbar sind. Die Ermittlungen der Zeitwerte (Fair-Value-Bewertungen) der derivativen Finanzinstrumente sind demnach in der zweiten Hierarchieebene (Stufe 2) gemäß IFRS 13.94 (Ermittlung der Fair Values auf Grundlage beobachtbarer Inputdaten, die keine beobachtbaren Preise auf aktiven Märkten darstellen) einzuordnen. Zeitwertänderungen werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, dass die derivativen Finanzinstrumente in einem designierten und hinreichend effektiven Sicherungszusammenhang zu einem Grundgeschäft stehen. Die derivativen Finanzinstrumente werden als „Hedging Instruments“ designiert, um die Absicherung gegen das Risiko, dass die mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit bzw. einer mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden geplanten Transaktion verbundenen zukünftigen Zahlungsströme schwanken, bilanziell abzubilden. In diesem Zusammenhang

KONZERNANHANG

werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des effektiven Teils des Sicherungsgeschäftes zunächst im „Sonstigen Ergebnis“ erfasst. Sie werden erst dann in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, wenn das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Der nicht effektive Teil wird sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Voraussetzung für das Hedge Accounting ist neben einer Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Werden geplante Transaktionen gesichert und führen diese Transaktionen in späteren Perioden zum Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit für das Sicherungsinstrument, werden die bis zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfassten Beträge in der Berichtsperiode erfolgswirksam aufgelöst, in der auch das gesicherte finanzielle Grundgeschäft das Periodenergebnis beeinflusst. Führt die Transaktion zum Ansatz von nicht finanziellen Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, werden die im „Sonstigen Ergebnis“ erfassten Beträge mit dem erstmaligen Wertansatz des Vermögenswertes bzw. der Verbindlichkeit verrechnet.

2.4.9. Wertminderung

Eine Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, liegt vor, wenn seit dem erstmaligen Ansatz des finanziellen Vermögenswertes ein Schadensfall eingetreten ist, der eine verlässlich schätzbare Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes hat. Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, bei Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, der Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder ähnlichen Gegebenheiten. Die Höhe eines ermittelten Wertminderungsverlusts, der im Aufwand erfasst wird, ergibt sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert des erwarteten künftigen Cashflows.

Der Barwert der erwarteten künftigen Cashflows wird mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz abgezinst.

Bei Finanzanlagen erfolgt die Beurteilung der Werthaltigkeit auf Basis der erwarteten, zukünftigen Ausschüttungen.

Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen werden auf separaten Wertberichtigungskonten erfasst. Zur Bestimmung der Wertberichtigungen werden in erheblichem Maße Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, basierend auf Bonitätsanalysen und der Analyse historischer Forderungsausfälle, getroffen. Eine direkte Herabsetzung des Buchwertes oder eine Ausbuchung von zuvor gebildeten Wertberichtigungen erfolgt erst, wenn eine Forderung uneinbringlich geworden ist.

Nichtfinanzielle langfristige Vermögenswerte werden – sofern sie nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden – auf Wertminderung getestet, sobald ein Wertminderungsindikator vorliegt. Dies kam in den beiden vergangenen Geschäftsjahren nicht vor.

2.4.10. Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. von sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt, sobald die Leistung erbracht ist. Erlöse aus der Vermietung sind dann realisiert, wenn die Überlassung der Mietsache erfolgt ist. Erlöse aus der Vermietung werden entsprechend der Laufzeit der Mietverträge linear verteilt und berücksichtigen somit die auf mietfreie Zeiten entfallenden Erlöse.

Dresden | Ammonstraße 8

Bei Immobilienverkäufen erfolgt eine Gewinnrealisierung grundsätzlich zu dem Zeitpunkt, zu dem das zivilrechtliche Eigentum auf den Käufer übergeht. Erlöse werden früher realisiert, wenn die mit den Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen bereits vor der Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen übertragen sind, dem Verkäufer keine Verfügungsmacht über die Immobilie verbleibt und die im Zusammenhang mit dem Verkauf anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung erfasst.

Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft das Recht auf Bezug der Ausschüttung erlangt.

Finanzerträge umfassen Zinserträge für Bankguthaben sowie Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten, soweit diese nicht im „Sonstigen Ergebnis“ erfasst werden.

Finanzaufwendungen enthalten Zinsaufwendungen für Kredite sowie Aufwendungen aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten, soweit diese nicht im „Sonstigen Ergebnis“ erfasst werden. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

2.4.11. Leasing

Sämtliche Mietverträge, die POLIS mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben. Entsprechend ist die POLIS Leasinggeber in sämtlichen Mietverhältnissen (Operating-Leasing) unterschiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien.

Die Mietverträge mit den Mietern werden zu individuellen Konditionen abgeschlossen.

Der Konzern hat eine Büroetage gemietet sowie Fahrzeuge und Büromaschinen geleast. Diese Miet- und Leasingverhältnisse stellen nach ihrem wirtschaftlichen Gehalt Operating-Leasingverhältnisse dar, für welche der Aufwand linear über die Mietzeit verteilt wird.

KONZERNANHANG

2.4.12. Fremdkapitalkosten

Alle Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

2.4.13. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Das IASB hat nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU bislang nicht endorsiert und werden vom Konzern nicht angewandt. Die erstmalige Anwendung der nachfolgenden Standards ist ab dem jeweiligen Datum des Inkrafttretens geplant.

IFRS 15 ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

IFRS 15 wurde am 28. Mai 2014 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnt. Da der Leistungszeitraum der Erlöse nur bis zum Bilanzstichtag fällt und ausschließlich Vermietungsdienstleistungen erbracht werden, sind wesentliche Änderungen in der Bilanzierung von Erlösen durch den IFRS 15 nicht zu erwarten.

IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE

Im Juli 2014 hat das IASB die finale Fassung von IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht, die IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung sowie alle vorherigen Versionen von IFRS 9 ersetzt. IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten „Klassifizierung und Bewertung“, „Wertminderung“ und „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ zusammen. Der Standard gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Mit Ausnahme der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften ist der Standard rückwirkend anzuwenden, jedoch ist die Angabe von Vergleichsinformationen nicht erforderlich. Die Vorschriften für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften sind im Allgemeinen bis auf wenige Ausnahmen prospektiv anzuwenden. Der Konzern beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden und wird auf die Anpassung der Vergleichsinformationen verzichten. Im Geschäftsjahr 2017 hat der Konzern eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen aller drei Aspekte von IFRS 9 durchgeführt. Diese Beurteilung basiert auf aktuell verfügbaren Informationen und kann sich aufgrund weiterer angemessener und belastbarer Informationen, die dem Konzern 2018 bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 bekannt werden, ändern. Insgesamt rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf seine Bilanz und sein Eigenkapital.

Darüber hinaus hat das IASB noch weitere Änderungen von (bestehenden) IFRS veröffentlicht, die zukünftig verpflichtend anzuwenden sind, aber auf den Konzernabschluss keine Auswirkung haben werden.

2.5. Segmentberichterstattung

Die POLIS hat gemäß IFRS 8 sechs Geschäftssegmente identifiziert, für welche eine interne Berichterstattung an den Vorstand (Chief Operating Decision Maker) erfolgt. Die Berichterstattung gemäß IFRS 13 erfolgt entsprechend für diese Geschäftssegmente. Dabei entspricht generell ein Geschäftssegment einer Stadt, in der mindestens drei Immobilien gehalten werden, wobei die Städte Frankfurt, München und Hannover zu einem Segment zusammengefasst werden. Alle Geschäftssegmente haben vergleichbare wirtschaftliche Merkmale (Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen in den wichtigsten deutschen Bürostandorten) und eine ähnliche langfristige Ertragsentwicklung und werden daher gemäß IFRS 8.12 zu einem einzigen berichtspflichtigen Segment zusammengefasst.

3. ANGABEN ZUR BILANZ

3.1. Anlageimmobilien

Alle Anlageimmobilien der POLIS werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten. Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien.

Die Anlageimmobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden in der Gesamtergebnisrechnung erfolgswirksam als unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien erfasst.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2017 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Angaben in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 01.01.2017	Zugänge aus Ankauf	Modernisierungs-investitionen	Marktwert-änderung	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2017
Berlin	68.880	0	1.863	15.847	86.590
Dresden	56.100	19.998	459	5.413	81.970
Düsseldorf	33.160	0	165	3.875	37.200
Köln	83.530	0	517	3.153	87.200
Stuttgart	65.600	0	18	5.572	71.190
Weitere Städte *	33.320	0	192	3.088	36.600
Summe	**340.590**	**19.998**	**3.214**	**36.948**	**400.750**

** Frankfurt am Main, Hannover, München*

Die Modernisierungsinvestitionen beinhalten die umfassenden Baumaßnahmen zur Modernisierung der Objekte sowie alle Maßnahmen zur Herstellung des mietvertraglich vereinbarten Zustandes einzelner Mieteinheiten bei Abschluss oder Verlängerung von Mietverträgen.

Von den Modernisierungsinvestitionen des Jahres 2017 sind TEUR 2.282 (Vj. TEUR 3.029) zahlungswirksam; zuzüglich der Auszahlungen für Modernisierungskosten des Vorjahres ergeben sich Gesamtauszahlungen von TEUR 2.791 (Vj. TEUR 3.245).

Aus der Neubewertung ergab sich insgesamt eine positive Marktwertänderung von TEUR 36.948. Positive Bewertungsergebnisse ergaben sich insbesondere in den Berliner Objekten und in Stuttgart aus Vermietungserfolgen zu verbesserten Konditionen, aus der Verlängerung mehrerer Mietverträge sowie aus verbesserten Marktmieten.

KONZERNANHANG

Die Entwicklung der Anlageimmobilien im Vorjahr verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Angaben in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 01.01.2016	Modernisierungs-investitionen	Marktwert-änderung	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2016
Berlin	62.480	1.493	4.907	68.880
Dresden	51.090	423	4.587	56.100
Düsseldorf	31.540	657	963	33.160
Köln	82.920	146	464	83.530
Stuttgart	64.350	348	902	65.600
Weitere Städte *	31.890	472	958	33.320
Summe	**324.270**	**3.539**	**12.781**	**340.590**

** Frankfurt am Main, Hannover, München*

Den Anlageimmobilien direkt zurechenbare Aufwendungen und Erträge

Neben den unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Neubewertung von Anlageimmobilien sowie dem Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien enthält die Gesamtergebnisrechnung folgende, direkt zurechenbare Beträge im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien:

	2017 Anlageimmobilien TEUR	2016 Anlageimmobilien TEUR
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	20.356	21.109
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen		
Instandhaltungsaufwand	3.560	3.958
Immobilienbewirtschaftung	1.336	1.088
SUMME	4.896	5.046
direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben		
Immobilienbewirtschaftung	196	226
SUMME	196	226

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2017

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2017 und dem des Vorjahres basiert auf Bewertungen durch einen unabhängigen Gutachter sowie internen Bewertungen. W&P Immobilienberatung GmbH in Frankfurt a. M., im Nachfolgenden „Wüest Partner“ genannt, wurde von POLIS beauftragt, eine Ermittlung des Marktwertes für fünf Immobilien der POLIS zum 31. Dezember 2017 durchzuführen und diese in Form von Marktwertgutachten zu dokumentieren. Für die Bewertung des gesamten Portfolios erhält Wüest Partner eine pauschale Vergütung, die nicht von der Höhe der ermittelten Marktwerte abhängt.

Wüest Partner ermittelt einen Marktwert, welcher von den International Valuations Standards (IVSC) wie folgt definiert wird: »Der Marktwert ist der geschätzte Geldbetrag, für welchen ein Grundstück am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion zwischen unabhängigen Dritten gehandelt würde, wobei unterstellt wird, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.«

Die vorgenannte Definition des Marktwertes gemäß den International Valuations Standards deckt sich in Bezug auf das Portfolio von POLIS mit der Definition des beizulegenden Zeitwertes nach IFRS 13. Die Begriffe „Marktwert" und „beizulegender Zeitwert" werden daher im Folgenden übereinstimmend verwendet.

Grundlage der Ermittlung des Marktwertes ist die Ertragswertmethode nach den International Valuations Standards. Die Immobilienbewertung berücksichtigt umfassend alle Faktoren, die den Wert des Objektes beeinflussen. Subjektive Werturteile werden soweit wie möglich durch die Verwendung von quantitativen Analysemethoden objektiviert. Für sämtliche Bewertungsobjekte wurde grundsätzlich eine Restnutzungsdauer von 100 Jahren angenommen. Um dies erreichen zu können, wird über diesen Zeitraum eine Lebenszyklusplanung aufgestellt, in der alle wesentlichen Bauteile sowie die wesentliche Gebäudetechnik der Objekte umfassende Berücksichtigung finden.

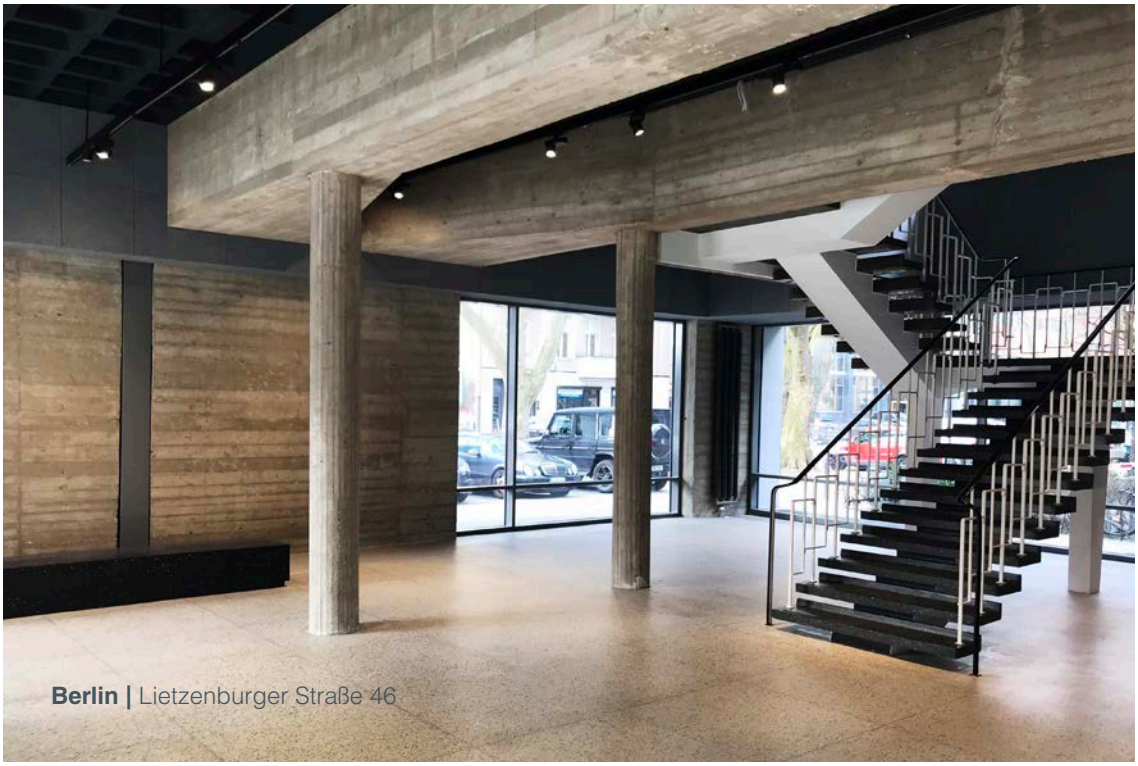
Im Übrigen erfolgte eine interne Bewertung. Die Bewertungen erfolgen quartalsweise, wobei zu den jeweiligen Stichtagen ein Viertel des Portfolios extern durch Wüest Partner und drei Viertel intern bewertet werden. Die interne Bewertung wird durch ein Supervisory von Wüest Partner überprüft. Die interne Immobilienbewertung erfolgt nach denselben Grundsätzen wie die Bewertung durch Wüest Partner. Dabei wird die interne Detailplanung durch das Marktresearch von Wüest Partner ergänzt. Zu jedem Quartalsende werden von Wüest Partner ermittelte, aktualisierte objektspezifische Marktmietprognosen im softwaregestützten Bewertungstool hinterlegt und bilden die Grundlage für die Einnahmenplanung. Ebenso werden die Einflüsse der generellen Zinsentwicklung, der standort- und der objektspezifischen Entwicklung auf den Diskontierungszinssatz auf Basis der Zinsprognose von Wüest Partner untersucht und gegebenenfalls angepasst.

Die vorläufigen Marktwerte werden nach Ermittlung analysiert und die wesentlichen Veränderungen im Vergleich zur vorherigen Bewertung plausibilisiert. Nach Feststellung des endgültigen Marktwertes erfolgt das Reporting an den Vorstand. Dieser kommuniziert die Marktbewertung quartalweise an den Aufsichtsrat.

Im Rahmen der internen Bewertung wird der Marktwert der Immobilie nach der Discounted Cashflow-Methode ermittelt. Die Differenz aus Mieterträgen und Modernisierungs- und Instandhaltungskosten sowie Bewirtschaftungskosten ergibt den Net Cashflow (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisation), der mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz auf den Berichtszeitpunkt 31. Dezember 2017 abgezinst wird. Die Mieterträge beinhalten zunächst die vertraglich vereinbarten Mieten. Hinzu kommen die prognostizierten Mieterträge aus der Vermietung leerstehender Flächen bzw. aus der Nachvermietung nach Auslauf der bestehenden Mietverträge auf Basis der objektspezifisch erwarteten Marktmiete. Die objektspezifische Marktmiete wird im Rahmen der Marktwertgutachten durch Wüest Partner festgesetzt.

Der Diskontierungszinssatz stellt diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen. Er spiegelt alle Risiken wider, die mit der Investition in ein einzelnes Objekt verbunden sind. Der Diskontierungszinssatz wird jeweils auf Einzelobjektebene individuell ermittelt. Weitere Inputfaktoren können einen erheblichen Einfluss auf die Marktwerte haben: Leerstandsquote, Mietwachstum, Vermietungsszenario, Bau- und Instandhaltungskosten.

KONZERNANHANG



Berlin | Lietzenburger Straße 46

Der Cashflow-Projektion liegen darüber hinaus die nachfolgenden Annahmen zugrunde:

- Der durchschnittliche Leerstand des Portfolios am Bewertungsstichtag von 4,17 % (Vj. 9,1 %) wird innerhalb eines Jahres weiterhin abgebaut auf 3,34 %. Im mittelfristigen Planungshorizont bewegt sich der Leerstand in einer Spanne zwischen 0,00 % und maximal 40,14 %, bezogen auf die einzelnen Objekte.

- Aus dem Cashflow-Szenario ergibt sich eine Mietsteigerung von durchschnittlich 9,42 % (Vj. 1,64 %) im ersten Jahr. Der überwiegende Anteil des Anstiegs der kurzfristigen Mieteinnahmen ergibt sich durch das Auslaufen von mietfreien Zeiten in einem Objekt in Berlin. Anschließend wird bis zum Ende des zehnjährigen Planungshorizonts eine angenommene Mietsteigerung von durchschnittlich 2,05 % (Vj. 1,78 %) pro Jahr projektiert. Die Verbesserung resultiert hauptsächlich aus den gestiegenen Entwicklungserwartungen der Mieten in späteren Jahren.

- Detaillierte Angaben zum Vermietungsgrad und den Mieteinnahmen sind im Lagebericht aufgeführt.

Langfristig (2018-2022) plant POLIS mit Instandhaltungskosten (inklusive allgemeiner Modernisierungskosten) von durchschnittlich EUR 3,34 (Vj. EUR 4,46) pro Quadratmeter Mietfläche und Monat, davon EUR 0,79 (Vj. EUR 0,75) pro Quadratmeter Mietfläche und Monat für laufende Instandhaltungen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Betrachtungszeitraum der Instandhaltungskosten auf 5 Jahre reduziert, da sich der konkrete Planungszeitraum hierfür ebenfalls auf 5 Jahre verkürzt hat. Für das Jahr 2018 wurde ein erhöhter Instandhaltungsbedarf von EUR 3,70 pro Quadratmeter Mietfläche und Monat identifiziert, davon EUR 0,79 für die laufenden Instandhaltungen. Der erhöhte Instandhaltungsbedarf im Jahr 2018 resultiert hauptsächlich aus Sanierungsarbeiten am Flachdach, Brandschutzmaßnahmen und einer Fassadenreinigung in der Lietzenburger Str. 44, 46 in Berlin sowie umfassenden Instandsetzungen am Neumarkt in Köln.

Die Annahmen der Cashflow-Projektion sind in folgender Tabelle detailliert dargestellt:

Alle Angaben in %	Leerstandsrate 31.12.2017 (Fläche)	erwartete Leerstandsrate 31.12.2018 (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)
Berlin	0,21	2,05	39,43	3,35
Dresden	7,21	0,49	13,62	2,97
Düsseldorf	8,69	10,28	2,22	2,77
Köln	2,67	4,79	3,58	1,83
Stuttgart	2,71	1,25	4,18	1,21
Weitere Städte *	2,33	9,19	17,09	1,92
Portfolio	**4,17**	**3,34**	**9,42**	**2,05**

** Frankfurt am Main, Hannover, München*

Die tatsächliche Leerstandsrate (4,17 %) über das gesamte Portfolio hat sich im Vergleich zur Projektion des Vorjahres (4,09 %) minimal erhöht und wird zum 31.12.2018 mit 3,34 % erwartet. Dank einer guten Vermietungsleistung konnte das gesetzte Ziel fast vollumfänglich erreicht werden, sodass die Differenz mit 0,08 % sehr gering ausfällt. Die Annahme der geringeren Leerstandsrate zum Jahresende 2018 beruht im Wesentlichen auf der Vermietung einer zweigeschossigen Ladenfläche mit rund 2.380 m² in einem Dresdner Objekt.

Die Annahmen der Cashflow-Projektion im Vorjahr sind in folgender Tabelle detailliert dargestellt:

Alle Angaben in %	Leerstandsrate 31.12.2016 (Fläche)	erwartete Leerstandsrate 31.12.2017 (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)
Berlin	36,96	1,99	4,51	0,65
Dresden	4,12	9,57	1,31	2,12
Düsseldorf	10,14	6,11	8,59	2,64
Köln	0,83	2,11	-0,37	2,20
Stuttgart	4,38	3,01	-0,95	1,49
Weitere Städte *	4,08	0,06	0,14	1,77
Portfolio	**9,09**	**4,09**	**1,64**	**1,78**

** Frankfurt am Main, Hannover, München*

KONZERNANHANG

Wesentliche Informationen zur Sensitivität der Marktbewertung zeigt nachfolgende Übersicht:

Sensitivitätsanalyse	Fair Value per	nachhaltiger Rohertrag		Mietwachstum p.a.		Mietertrag		Diskontierungszinssatz	
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	31.12.2017	-10 %	+10 %	-1 %	+1 %	-1 %	+1 %	+25 Basisp.	-25 Basisp.
Berlin	86.590	-7.012	6.980	-3.941	4.211	-349	310	-1.770	1.814
Dresden	81.970	-7.061	7.051	-2.104	2.247	-399	399	-1.640	1.678
Düsseldorf	37.200	-3.589	3.572	-1.558	1.653	-162	144	-792	814
Köln	87.200	-7.269	7.198	-2.770	2.998	-394	420	-1.822	1.869
Stuttgart	71.190	-5.342	5.369	-2.298	3.007	-297	335	-1.432	1.469
Weitere Städte*	36.600	-2.599	2.604	-1.477	1.587	-181	155	-796	814
Portfolio	**400.750**	**-32.872**	**32.774**	**-14.148**	**15.703**	**-1.782**	**1.763**	**-8.252**	**8.458**

** Frankfurt am Main, Hannover, München*

Wesentliche Informationen zur Sensitivität der Marktbewertung im Vorjahr zeigt nachfolgende Übersicht:

Sensitivitätsanalyse	Fair Value per	nachhaltiger Rohertrag		Mietwachstum p.a.		Mietertrag		Diskontierungszinssatz	
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	31.12.2016	-10 %	+10 %	-1 %	+1 %	-1 %	+1 %	+25 Basisp.	-25 Basisp.
Berlin	68.880	-2.893	4.503	-2.487	2.884	-313	313	-1.497	1.533
Dresden	56.100	-3.447	3.034	-2.099	2.389	-276	262	-1.215	1.244
Düsseldorf	33.160	-2.476	2.496	-1.738	1.794	-153	162	-704	723
Köln	83.530	-4.663	4.880	-4.614	5.191	-402	396	-1.740	1.789
Stuttgart	65.600	-3.897	3.977	-2.893	3.102	-266	322	-1.334	1.364
Weitere Städte*	33.320	-2.094	2.093	-1.411	1.574	-201	163	-711	729
Portfolio	**340.590**	**-19.470**	**20.983**	**-15.242**	**16.934**	**-1.611**	**1.618**	**-7.201**	**7.382**

** Frankfurt am Main, Hannover, München*

Alle Anlageimmobilien werden im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 aufgrund von nicht beobachtbaren Inputfaktoren für die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts in Stufe 3 klassifiziert.

Da das Portfolio der POLIS ausschließlich Immobilien mit der Hauptnutzungsart „Büro“ hält, wurde bei der Sensitivitätsanalyse nicht auf die untergeordneten Nutzungsarten, sondern einzig auf die objektspezifischen Marktmieten von Büroflächen abgestellt. Unterstellte Verlängerungen bestehender Mietverhältnisse zu denselben Konditionen entsprechend dem Businessplan führen zu einer geringeren Schwankung der Verkehrswerte, da neue Mietverhältnisse erst zu einem späteren Zeitpunkt zu dem dann bestehenden Marktniveau geschlossen werden können. Eine Verlängerung von bestehenden Mietverhältnissen erscheint sinnvoll, wenn der zukünftige Barwert aus der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete die

Vermarktungs- und Umbaukosten in der Leerstandsphase nicht übersteigt. Bei den in der Übersicht dargestellten Sensitivitätsuntersuchungen wurde gegenüber dem Basisszenario (Fair Value 31. Dezember 2017) jeweils lediglich eine Größe verändert.

Die unter dem nachhaltigen Rohertrag dargestellten Abweichungen wurden wie folgt ermittelt. Die objektspezifische Büromarktmiete wurde zum Bewertungsstichtag um 10 % erhöht bzw. gemindert. Der Anstieg der objektspezifischen Marktmieten in den Folgejahren blieb unverändert.

Die unter „Mietwachstum" dargestellten Abweichungsanalysen basieren auf einem Szenario, bei dem die Entwicklung der objektspezifischen Marktmieten (year-on-year) jeweils um 1 % erhöht bzw. vermindert wurden. Die Erhöhung bzw. Minderung des Mietwachstums bezieht sich nicht auf die unterstellte Indexierung von Mietverträgen.

Die unter „Mietertrag" angegebenen Abweichungsanalysen basieren auf vorhandenen bzw. unterstellten Mietverträgen und deren ermitteltem Rohertrag. Dieser Rohertrag wurde für die jeweiligen Immobilien um 1 % erhöht bzw. vermindert.

Im Rahmen der unter „Diskontierungszinssatz" dargestellten Abweichungsanalysen wurde der objektspezifische Diskontierungszinssatz um 25 Basispunkte erhöht bzw. vermindert.

Über die in der oben stehenden Tabelle dargestellten Inputfaktoren hinausgehend hat die Erhöhung bzw. Minderung der Verkaufsrendite (exit yield) zum fiktiven Wiederverkauf nach zehn Jahren eine hohe Sensitivität auf die beizulegenden Zeitwerte.

Für die Bewertung der Immobilien wurde ein Planungszeitraum von zehn Jahren unterstellt. Eine Verlängerung bzw. Verkürzung der unterstellten Vermarktungszeiträume bei geplanten Mieterwechseln um einen Monat wirkt sich sehr sensitiv auf die beizulegenden Zeitwerte aus.

Aus bestehenden Mietverhältnissen mit Dritten wird POLIS folgende, vertraglich gesicherte Mietzahlungen (Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin und Mindestleasingzahlungen des Mieters/Leasingnehmers) erhalten:

TEUR	Gesamt	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestmietzahlungen (31.12.2017)	95.269	21.502	51.803	21.964
Mindestmietzahlungen (31.12.2016)	82.524	18.958	46.868	16.699

KONZERNANHANG

3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Der Posten umfasst Software und die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Entwicklung dieses Postens verdeutlicht nachfolgende Tabelle:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
Angaben in TEUR	01.01.17	Zugänge	Abgänge	31.12.17	01.01.17	Zugänge	Abgänge	31.12.17	31.12.16	31.12.17
Software	810	146	0	956	515	116	0	631	295	325
Betriebs-und Geschäftsausstattung	436	323	20	739	293	80	13	360	143	379
	1.246	**469**	**20**	**1.695**	**808**	**196**	**13**	**991**	**438**	**704**

Die Abschreibungen und Wertminderungen des Jahres sind in der Gesamtergebnisrechnung im Posten „Verwaltungsaufwand“ enthalten.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
Angaben in TEUR	01.01.16	Zugänge	Abgänge	31.12.16	01.01.16	Zugänge	Abgänge	31.12.16	31.12.15	31.12.16
Software	632	178	0	810	417	98	0	515	215	295
Betriebs-und Geschäftsausstattung	403	57	24	436	245	61	13	293	158	143
	1.035	**235**	**24**	**1.246**	**662**	**159**	**13**	**808**	**373**	**438**

3.3. Finanzanlagen

Die in den Finanzanlagen im Vorjahr beinhalteten Anteile an der „POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG“, Berlin, an der „POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG“, Berlin, an der POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG“, Berlin, und der „POLIS Objekt Niedenau GmbH & Co. KG, Berlin“ wurden im Jahresverlauf 2017 veräußert. Aus der Veräußerung entstand ein Gewinn von TEUR 1.708 der im Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzanlagen ausgewiesen wird. POLIS hat bis zum 31. Dezember 2017 Asset-und Property-Management-Leistungen für diese Gesellschaften erbracht.

Die Finanzanlagen beinhalten 5,1 % der Anteile an der „Bouwfonds GmbH & Co. Stinnesplatz KG“. Die Beteiligung wurde in Vorjahren auf Null abgewertet. Es liegt kein aktiver Marktwert vor und POLIS liegen keine zur Fair-Value-Bewertung notwendigen Informationen vor.

Aufgrund des Abgangs der oben genannten Anteile an den Gesellschaften wurden TEUR 435, abzüglich latenter Steuern i. H. v. TEUR 69, aus der Rücklage für die Zeitbewertung von finanziellen Vermögenswerten in den Gewinn und Verlust umgegliedert.

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	01.01.2017 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2017 TEUR
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	238	0	238	0
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	1.159	0	1.159	0
POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	541	0	541	0
POLIS Objekt Niedenau GmbH & Co. KG	Berlin	15,00	1.456	0	1.456	0
Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG	Berlin	5,10	243	0	0	243
			3.637	0	3.394	243

Abschreibungen / Neubewertungen

Gesellschaft	01.01.2017 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Neubewertung TEUR	31.12.2017 TEUR
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG	-175	0	175	0	0
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	331	0	-331	0	0
POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG	176	0	-176	0	0
POLIS Objekt Niedenau GmbH & Co. KG	103	0	-103	0	0
Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG	-243	0	0	0	-243
	192	0	-435	0	-243

Buchwerte

Gesellschaft	31.12.2016 TEUR	31.12.2017 TEUR
POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG	63	0
POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	1.490	0
POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG	717	0
POLIS Objekt Niedenau GmbH & Co. KG	1.559	0
Bouwfonds GmbH & Co. Objekt Stinnesplatz KG	0	0
	3.829	0

KONZERNANHANG

3.4. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten

Die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten aufgrund von temporären Differenzen zwischen IFRS-und Steuerbilanz sowie aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen ermitteln sich nach Bilanzposten wie folgt:

Latente Steueransprüche	**2017** TEUR	**2016** TEUR
Anlageimmobilien	0	13
Steuerliche Verlustvorträge	1.858	1.483
Hedging Rücklage	321	1.093
Summe vor Saldierung	2.179	2.589
Saldierung	- 2.179	-2.589
Aktive latente Steuern	0	0
Latente Steuerverbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	19.247	12.402
Sonst. finanz. Verbindlichkeiten	461	500
Saldierung	-2.179	-2.589
Passive latente Steuern	17.529	10.313

Die Saldierung der aktiven latenten Steuern mit den passiven latenten Steuern (TEUR 2.179) erfolgt nur, soweit sie sich auf Ertragsteuern beziehen, wenn sie von derselben Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt erhoben werden.

Zum 31. Dezember 2017 wurden auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge der POLIS Immobilien AG (TEUR 11.742; Vj. TEUR 9.372) latente Steuern in voller Höhe gebildet, da davon ausgegangen wird, dass die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge durch zukünftige körperschaftsteuerliche Gewinne aus der Realisierung steuerlich vorhandener stiller Reserven in den Anlageimmobilien genutzt werden. Die Änderungen der latenten Steueransprüche, die sich auf Derivate (Zinsswaps) beziehen und die Bestandteil eines effektiven Cashflow-Hedges sind (TEUR -83; Vj. TEUR 123) und die Umgliederung der in der Rücklage für Cashflow-Hedges erfassten Marktwertänderung der abgelösten Swaps (TEUR -77, Vj. TEUR 0), wurden im „Sonstigen Ergebnis“ erfasst.

Die übrigen Änderungen der latenten Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten wurden erfolgswirksam erfasst.

Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 69.105 (Vj. TEUR 62.461) wurden keine latenten Steueransprüche erfasst, da diese nach der Unternehmensplanung nicht genutzt werden.

3.5. Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien

In den geleisteten Anzahlungen auf Anlageimmobilien wird die Anzahlung auf die Ammonstraße 8, Dresden, ausgewiesen, deren Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Januar 2018 erfolgt ist.

3.6. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie kurzfristige Steuerforderungen

Die Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.966	4.620
davon umlegbare Betriebskosten	4.775	4.557
davon Mietforderungen	191	63
Sonstige Forderungen	1.591	171
SUMME	**6.557**	**4.791**

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten den beizulegenden Zeitwerten.

Zum 31. Dezember 2017 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 4.775 (Vj. TEUR 4.557) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 4.810 (Vj. TEUR 4.367) gegenüber.

Alle aufgeführten Mietforderungen betreffen gewerbliche Mieter im Inland. Die Mietforderungen sind überwiegend als Sicherheiten für Bankdarlehen abgetreten. Die Inanspruchnahme kann dabei erst bei rechtswirksamer Kündigung der entsprechenden Kreditverträge erfolgen. Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren nicht notwendig.

Die sonstigen Forderungen resultieren mit TEUR 1.400 aus dem Verkauf der Anteile an der „POLIS Objekt Rankestraße GmbH & Co. KG“, Berlin, an der „POLIS Objekt Bugenhagenstraße GmbH & Co. KG“, Berlin, an der POLIS Objekt Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG“, Berlin, und der „POLIS Objekt Niedenau GmbH & Co. KG, Berlin“.

Die nicht wertgeminderten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben folgende Altersstruktur:

		davon: nicht wertgemindert und fällig			
Buchwert TEUR	davon: weder wertgemindert noch fällig TEUR	über 90 Tage TEUR	61 - 90 Tage TEUR	31 - 60 Tage TEUR	0 - 30 Tage TEUR
31.12.2017					
4.966	4.941	0	15	10	0
31.12.2016					
4.620	4.581	29	1	9	0

Bei den nicht wertgeminderten und nicht fälligen Forderungen aus Lieferungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Für die bereits fälligen Mietforderungen bestehen Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von TEUR 660 (Vj. TEUR 305). POLIS kann bei Zahlungsrückständen entsprechend der mietvertraglichen Regelungen auf diese Sicherheiten zugreifen.

KONZERNANHANG

Köln | Gustav-Heinemann-Ufer 54

Wertberichtigungen auf andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte waren nicht erforderlich.

Die kurzfristigen Steuerforderungen in Höhe von TEUR 141 (Vj. TEUR 101) in den sonstigen Forderungen betreffen wie im Vorjahr anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

3.7. Bankguthaben

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

3.8. Andere Vermögenswerte

Die anderen Vermögenswerte beinhalten überwiegend Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten. Die Abgrenzungsposten aus mietfreien Zeiten wurden auf Basis der Laufzeit der Mietverträge berechnet und berücksichtigen die den mietfreien Zeiten im Jahr 2017 und in Vorjahren zuzurechnenden Mieten.

3.9. Eigenkapital

Die Veränderung des Eigenkapitals ist aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das voll eingezahlte Grundkapital ist eingeteilt in 11.051.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 10,00.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage (TEUR 18.185; Vj. TEUR 18.185) enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien der POLIS, reduziert um IPO-Kosten, unter Berücksichtigung von latenten Steuern.

GEWINNRÜCKLAGEN

In den Gewinnrücklagen auf Konzernebene haben sich die in Vorjahren vorgenommenen Verrechnungen der handelsrechtlichen Jahresergebnisse der POLIS Immobilien AG mit der Gewinnrücklage ausgewirkt. Darüber hinaus sind die erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der Anwendung der IFRS (im Wesentlichen: Zeitwertbewertung der Anlageimmobilien) Bestandteil der Gewinnrücklagen.

3.10. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind in nachfolgender Übersicht dargestellt (Vorjahreszahlen in Klammern):

		Restlaufzeiten			
Verbindlichkeitenspiegel	Gesamt	bis 1 Jahr	Gesamt über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Angaben in TEUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.109 (139.711)	23.590 (2.212)	153.519 (137.499)	52.314 (118.334)	101.205 (19.165)
erhaltene Anzahlungen	4.810 (4.367)	4.810 (4.367)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.666 (2.562)	2.666 (2.562)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	47 (47)	47 (47)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
sonstige Verbindlichkeiten	8.598 (10.337)	2.649 (3.210)	5.949 (7.127)	5.507 (6.664)	442 (463)
	193.230 (157.024)	**33.762** (12.398)	**159.468** (144.626)	**57.821** (124.998)	**101.647** (19.628)
zzgl. latente Steuern			17.529 (10.313)		
Summe langfristige Verbindlichkeiten			**176.997** (154.939)		
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**33.762** (12.398)			

Die wesentlichen Eckpunkte der Darlehensverträge mit Kreditinstituten sind in folgender Tabelle dargestellt:

Laufzeit / Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2018	variabel		21.488
2020	1,28		10.000
2021	variabel	1	12.426
2021	3,28-3,51	1	23.657
2023	2,9	1	6.015
2025	variabel		14.700
2027	variabel		80.903
2036	variabel		7.920
		Summe	**177.109**

KONZERNANHANG

Die wesentlichen Eckpunkte der Darlehensverträge mit Kreditinstituten im Vorjahr sind in folgender Tabelle dargestellt:

Laufzeit / Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2018	variabel		21.106
2020	variabel	2	50.999
2020	1,28		10.000
2021	variabel	1	12.586
2021	3,28-3,51	1	23.936
2023	2,9	1	6.234
2025	variabel		14.850
		Summe	**139.711**

Im Geschäftsjahr 2017 ergab sich durch planmäßige Tilgungen ein Zahlungsmittelabfluss von insgesamt EUR 1,9 Mio.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 136.739 (Vj. TEUR 99.226) variabel verzinslich und TEUR 39.672 (Vj. TEUR 40.170) fest verzinslich, daneben sind abgegrenzte Zinsen von TEUR 698 (Vj. TEUR 315) enthalten.

Bereits während der Laufzeit der Darlehen sind Tilgungsleistungen, wie angegeben, zu leisten, sodass Teilbeträge der jeweils aufgeführten Restschuld eine kürzere Restlaufzeit als der entsprechende Darlehensvertrag haben.

Die Darlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 223.233 (Vj. TEUR 191.073) auf den Immobilienbestand (Buchwert: TEUR 400.750) sowie durch Abtretungen, z. B. Mietforderungen, besichert.

Die Inanspruchnahme kann dabei erst bei rechtswirksamer Kündigung der entsprechenden Kreditverträge erfolgen.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2017, betrug 2,2 % (Vj. 3,2 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 7,1 (Vj. 3,6) Jahre.

Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinslichen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2017 TEUR 41.241 (Vj. TEUR 42.131). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betrugen -0,1 %-0,5 % (Vj. 0,9 %-1,2 %), inkl. Marge.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen überwiegend Bauleistungen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	1.999	2.486
übrige	650	724
Summe	**2.649**	**3.210**

Frankfurt am Main | Gutleutstraße 26

KONZERNANHANG

Im Folgenden sind die wesentlichen Merkmale der eingesetzten derivativen Finanzinstrumente dargestellt:

Zinssicherungs-instrument	Anzahl Swaps	Volumen TEUR	Zinssatz %	Marktwert 31.12.2016	ergebnis-wirksame Änderung GuV	Auflösung (zahlungs-wirksam)	Marktwert-änderung (Sonstiges Ergebnis)	Marktwert 31.12.2017
Designierte Swaps	13 (Vj. 20)	85.032	0,83%-3,06%	-9.613	-93	1.233	525	-7.948
			GESAMT:	-9.613	-93	1.233	525	-7.948
davon langfristig				**-7.127**				**-5.949**
davon kurzfristig				-2.486				-1.999
zzgl. sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten				-724				-650
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten				**-3.210**				**-2.649**

Die ursprüngliche Laufzeit der designierten Swaps beträgt 5 bis 20 Jahre.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden acht Swaps mit einem Volumen von insgesamt TEUR 60.573 abgeschlossen, die bestehende Swaps ablösten. Die in der Rücklage für Cashflow-Hedges erfassten effektiven Marktwertänderungen der abgelösten Swaps werden ratierlich über die ursprünglichen Laufzeiten der Sicherungsbeziehungen über den Gewinn und Verlust aufgelöst. Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges wurden somit im Geschäftsjahr TEUR 488, abzüglich latenter Steuern in Höhe von TEUR 77, aufgrund der Ablösung der Swaps in die Zinsaufwendungen umgegliedert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Änderungen der Marktwerte erfasst, soweit der Sicherungszusammenhang zwischen derivativem Finanzinstrument und Grundgeschäft nicht effektiv ist. Marktwertänderungen effektiver Teile der Sicherungsbeziehungen werden im „Sonstigen Ergebnis“ ausgewiesen.

Die wesentlichen Merkmale der eingesetzten derivativen Finanzinstrumente im Vorjahr sind in folgender Tabelle dargestellt:

Zinssicherungs-instrument	Anzahl Swaps	Volumen TEUR	Ursprüngliche Laufzeit Jahre	Zinssatz %	Marktwert 31.12.2015	ergebnis-wirksame Änderung GuV	Marktwert-änderung (Sonstiges Ergebnis)	Marktwert 31.12.2016
Designierte Swaps	20 (Vj. 17)	124.871	5-10 Jahre	1,015%-3,56%	-9.792	959	-780	-9.613
				GESAMT:	-9.792	959	-780	-9.613
davon langfristig					**-7.354**			**-7.127**
davon kurzfristig					-2.438			-2.486
zzgl. sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten					-1.046			-724
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten					**-3.484**			**-3.210**

KONZERNANHANG

KONZERNANHANG

3.11. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Die von POLIS genutzten Finanzinstrumente teilen sich auf in die Klasse der Bankguthaben und die Klassen der Finanzinstrumente der Bewertungskategorien des IAS 39.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Bilanzposten	Kategorie	2017 TEUR	2016 TEUR
Finanzanlagen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	3.829
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	6.557	4.791
Bankguthaben	Bankguthaben und Zahlungsmittel	29.463	16.101
		36.020	**24.721**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	177.109	139.711
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.666	2.562
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	650	724
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	7.948	9.613
		188.373	**152.609**

Die Nettogewinne bzw. -verluste von Finanzinstrumenten (ohne die Zinserträge und Zinsaufwendungen) in der Gewinn-und Verlustrechnung betragen:

Bilanzposten	Kategorie	2017 TEUR	2016 TEUR
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen	-83	-110
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	-93	959
		-176	**849**

Die Nettogewinne aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Derivaten beinhalten Bewertungsverluste aus derivativen Finanzinstrumenten (Zins-Swap), die im Rahmen des Cashflow-Hedges designiert sind (TEUR -93; Vj. TEUR 959).

Die Marktwertänderungen von Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind (TEUR 525; Vj. TEUR -780), wurden nach Abzug von latenten Steuern (TEUR -83; Vj. TEUR 123) im „Sonstigen Ergebnis“ ausgewiesen.

Der Bestand an Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, für die ein beizulegender Zeitwert angegeben wird, gliedern sich wie folgt:

		31.12.2017				31.12.2016			
Angaben in TEUR		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	SUMME	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	SUMME
Finanzanlagen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	–	–	–	–	–	–	3.829	3.829
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Schulden, für die ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird	–	-178.678	-	-178.678	-	-141.672	-	-141.672
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	-	-7.948	-	-7.948	-	-9.613	-	-9.613
		0	**-186.626**	**-**	**-186.626**	**0**	**-151.286**	**3.829**	**-147.456**

Für die Finanzanlagen werden die Marktwerte auf Basis von DCF-Cashflows ermittelt. Grundlage der Marktwerte der Finanzanlagen sind von externen Gutachtern gem. IAS 40 ermittelte Marktwerte der in den Beteiligungen enthaltenen Immobilien. Auf die näheren Erläuterungen unter 3.3 wird verwiesen. Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden die Marktwerte auf Basis diskontierter Cashflows ermittelt, denen aktuelle Marktzinsen zu Grunde liegen. Für die in der zweiten Stufe eingeordneten Derivate werden die Marktwerte extern durch die Banken (im Wege eines DCF-Verfahrens) jährlich ermittelt und die Effektivität durch eine Finanzdienstleistungsgesellschaft geprüft.

Das Management hat festgestellt, dass die Buchwerte von Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen, Kontokorrentkredite und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihren beizulegenden Zeitwerten nahezu entsprechen.

In der Berichtsperiode gab es keine Umgruppierung zwischen Stufe 1, Stufe 2 und Stufe 3 der Bewertungshierarchie. Die per 31. Dezember 2016 mit TEUR 3.829 ausgewiesenen Finanzanlagen wurden im Geschäftsjahr 2017 veräußert.

KONZERNANHANG

4. ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

4.1. Mieterträge

Enthalten sind Mieterträge aus den Anlageimmobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 575 (Vj. TEUR 391) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Der Rückgang der Mieterträge beruht auf einer Abstandszahlung zur Beendigung eines Mietvertrages im Vorjahr (TEUR 2.350). Gegenläufig wirken Vermietungserfolge und der Zugang der neuen Immobilie Rosenstraße 32/34, Dresden.

4.2. Instandhaltungsaufwand

Ausgewiesen werden allgemeine Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung an Miet- und Allgemeinflächen sowie Schönheitsreparaturen.

4.3. Immobilienbewirtschaftungsaufwand

In diesem Posten werden erfasst:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Nicht umlegbare Betriebskosten	**715**	964
Vermietungskosten	**629**	147
Sonstige Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen	**188**	203
Summe	**1.532**	1.314

4.4. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Immobilien unter Punkt 3.1.

4.5. Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzanlagen

Das Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzanlagen resultiert aus dem Verkauf der vier Gesellschaften, an denen POLIS zu 15 % beteiligt war (siehe Punkt 3.3.). Im Rahmen des Verkaufs wurden insgesamt TEUR 553 aus den Kapitalrücklagen der verkauften Gesellschaften entnommen.

4.6. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen Erträge aus Asset- und Property-Management-Leistungen für die vier Gesellschaften, an denen POLIS zu 15 % beteiligt war (TEUR 343; Vj. TEUR 246) sowie aus Versicherungsentschädigungen.

4.7. Sonstiger Aufwand

Der „Sonstige Aufwand“ resultiert im Wesentlichen aus der Ausbuchung von uneinbringlichen Mietforderungen und Vorsteuerkorrekturen.

4.8. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Personalaufwand	**2.002**	2.111
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	**499**	436
Büro- und Reisekosten	**1.171**	875
Finanzberichte, Hauptversammlung	**218**	222
Marketing- und Werbekosten	**45**	34
Sonstiger Aufwand	**97**	63
Summe	**4.032**	3.740

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 26 (Vj. 24) Arbeitnehmer beschäftigt, acht im Bereich „allgemeine Verwaltung“ und 18 im Bereich „Asset- und Property-Management“, darunter drei Auszubildende.

4.9. Finanzerträge

Die Finanzerträge betreffen Zinserträge aus der laufenden Verzinsung der Kontokorrentkonten der POLIS.

4.10. Zinsaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen die nachfolgend dargestellten Posten:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Zinsaufwendungen	**3.854**	4.400
Finanzierungsnebenkosten	**379**	239
Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges umgegliedertes Ergebnis	**488**	0
Summe	**4.721**	4.639

Die Zinsaufwendungen aus Darlehen entsprechen Gesamtzinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

KONZERNANHANG

4.11. Ertragsteuern

Aufwand (-)/Ertrag (+)	**2017 TEUR**	2016 TEUR
Latente Steuern auf Verlustvorträge	**-375**	145
Latente Steuern aus temporären Differenzen	**-6.750**	-3.347
Laufende Steuern	**63**	-37
Summe	**-7.062**	-3.239

Die Erträge aus latenten Steuern auf Verlustvorträge resultieren aus der Aktivierung steuerlicher Verlustvorträge.

Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2017 15 % (Vj. 15 %), der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5 %. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von 15,825 % (Vj. 15,825 %).

Nachfolgend wird die Überleitung von dem erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Ertragsteueraufwand dargestellt.

	2017 TEUR	2016 TEUR
Ergebnis vor Steuern	**45.469**	21.438
Konzernsteuersatz	**15,825 %**	15,825 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand	**-7.195**	-3.393
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	**-7**	-7
Ertragsteuer Vorjahre	**63**	14
Anpassung Verlustvorträge	**-39**	87
Sonstige	**116**	60
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**-7.062**	-3.239
Steuerquote	**15,5 %**	15,1 %

4.12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	01.01.17-31.12.17	01.01.16-31.12.16
Konzernergebnis nach den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	**38.560**	18.199
durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien (in Stück)	**11.051.000**	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	**3,49**	1,65

5. ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode aufgestellt, wobei die Ermittlung der Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit durch Korrektur des Jahresergebnisses um nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderung bestimmter Bilanzposten und Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erfolgte.

Der in der Kapitalflussrechnung verwendete Finanzmittelbestand umfasst ausschließlich die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

Geschäftsräume der
POLIS Immobilien AG

KONZERNANHANG

6. SONSTIGE ANGABEN

6.1. Aufsichtsrat und Vorstand

Dem Vorstand gehörten an:

Mathias Gross
Vorstand, Berlin

Dr. Michael Piontek
Finanzvorstand, Berlin

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

Klaus R. Müller, Geschäftsführer der Mann Beteiligungsverwaltung GmbH, Karlsruhe, wohnhaft in Germersheim (Aufsichtsratsvorsitzender)

Wolfgang Herr, Mitglied des Vorstandes der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, wohnhaft in Baden-Baden (stellvertretender Vorsitzender)

Martin Eberhardt, Geschäftsführer Bouwfonds Investment Management GmbH, Berlin, wohnhaft in Hamburg

Leopold Mann, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Karlsruhe, wohnhaft in Ettlingen

Ralf Schmechel, Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Karlsruhe, wohnhaft in Malsch

Benn Stein, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und vereidigter Buchprüfer, CT legal Stein und Partner, Hamburg, wohnhaft in Hamburg

Bezüge des Vorstands
Den zwei (Vj. drei) Vorständen der POLIS wurden im Laufe des Geschäftsjahres die folgenden Bezüge gezahlt:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Bruttobezüge	**504**	704
Sonstige Leistungen	**23**	27
Summe	**527**	731

Vergütung des Aufsichtsrates
Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 21 der Satzung geregelt. Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2017 eine Vergütung in Höhe von TEUR 89 (Vj. TEUR 89).

6.2. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen
Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählen darüber hinaus die Mehrheitsaktionärin Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG, Karlsruhe, mit ihren verbundenen Unternehmen, ihrem Vorstand, Aufsichtsrat, Mehrheitsaktionär und deren nahe Angehörige sowie die wesentliche Aktionärin Bouwfonds Asset Management GmbH, Berlin.

Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Keines der Mitglieder des Aufsichtsrates hat im laufenden wie im Vorjahr Vergütungen oder Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten.

6.3. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisiko- und Kapitalmanagements
Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Finanzrisiken ausgesetzt.

Die wesentlichen durch die POLIS verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente - umfassen verzinsliche Darlehen von Kreditinstituten, sonstige finanzielle Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie erhaltene Anzahlungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der POLIS, insbesondere der Finanzierung der Anlageimmobilien, aus denen die wesentlichen Einnahmen der POLIS erzielt werden. Die wichtigsten finanziellen Vermögenswerte der POLIS sind Bankguthaben, Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie Finanzanlagen. Die POLIS hält zum Berichtsstichtag darüber hinaus derivative Zinssicherungsinstrumente.

Die POLIS ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Vorstand der POLIS. Der Vorstand wird dabei vom Risikomanager und dem Controlling unterstützt, das entsprechende Daten und Auswirkungen von Risiken analysiert und darstellt. Der Vorstand stellt – auch durch interne Anleitungen und Kontrollen – sicher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten der POLIS in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfahren durchgeführt werden und dass Finanzrisiken entsprechend dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft der POLIS identifiziert, bewertet und gesteuert werden. Sämtliche zu Risikomanagementzwecken eingegangenen derivativen Finanzgeschäfte werden von dem Finanzvorstand und den Mitarbeitern gesteuert, die über die erforderlichen Fachkenntnisse und Erfahrungen verfügen. Derivate werden nur zu Zinssicherungszwecken abgeschlossen. Ein Handel mit Derivaten zu spekulativen Zwecken wird entsprechend der Richtlinien nicht betrieben. Die Richtlinie zur Steuerung der im Folgenden dargestellten Risiken wurde vom Vorstand beschlossen und laufend überprüft.

Zu den Finanzrisiken gehören im Wesentlichen das Zinsrisiko, das Ausfall- und Kreditrisiko und das Liquiditätsrisiko. Das Risikomanagement obliegt dem Vorstand der POLIS. Dieser setzt zur Früherkennung der komplexen Risikosituation ein umfangreiches, softwaregestütztes Planungsmodell ein. Grundsätzlich ist jeder Mitarbeiter verpflichtet, alle Risiken nach Bekanntwerden unverzüglich dem Risikomanager und dem Vorstand anzuzeigen. Die gemeldeten Risiken werden in einer Risikomanagementliste erfasst und in der 14-tägigen Geschäftsleitungssitzung oder Vorstandssitzung erörtert, Gegenmaßnahmen diskutiert und ggf. beschlossen. Alle Risiken werden, soweit erforderlich, bilanzi-

KONZERNANHANG

ell verarbeitet und in jedem Fall im Risikomanagementsystem überwacht. Die Auswirkungen der Risiken sowie der Gegenmaßnahmen werden in der Finanzbuchhaltung berücksichtigt und finden damit Eingang in die Berichte an den Aufsichtsrat sowie die Quartals- und Jahresabschlussberichte. Einmal jährlich wird zusätzlich ein Risikoinventar durch den Risikomanager erhoben und ein Risikobericht erstellt, der sowohl in der Risikodarstellung im Lagebericht aufgenommen als auch dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wird.

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat beraten und überwacht.

A) MARKTRISIKO
Das Marktrisiko stellt das Risiko einer etwaigen Schwankung beizulegender Zeitwerte oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen der Marktpreise dar. Das Marktrisiko beinhaltet für die POLIS das Zinsänderungsrisiko sowie das Bewertungsrisiko der Derivate. Dem Marktrisiko ausgesetzte Finanzinstrumente umfassen u. a. verzinsliche Darlehen, Geldanlagen sowie Derivate.

Die POLIS steuert ihr Zinsrisiko - neben der tagesaktuellen Betrachtung der Entwicklungen am Geld- und Kapitalmarkt - durch eine grundsätzlich niedrige Verschuldung von max. 60 % des Verkehrswertes der Anlageimmobilien und einer flexiblen Zinssicherungsstrategie. Bei einem niedrigen Zinsniveau werden dabei 70 % - 90 % der variablen Kreditverbindlichkeiten zinsgesichert (zum Berichtszeitpunkt 84 %). Diese Zinssicherung erfolgt entweder durch Festzinskredite, Zinsswaps oder Zinscaps. Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Diese wirken sich zum einen auf die Höhe der Zinsaufwendungen aus und beeinflussen zum anderen den Marktwert der derivativen Finanzinstrumente. Zum 31. Dezember 2017 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 136.739 (Vj. TEUR 99.226). Insgesamt wurden TEUR 84.793 (Vj. TEUR 76.930) durch Zinsswaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betrugen TEUR 39.671 (Vj. TEUR 40.170).

POLIS ermittelt anhand einer Cashflow-at-Risk-Analyse, welche Auswirkungen sich durch Änderungen der Zinssätze auf das Ergebnis und 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 ergäbe. Zum 31. Dezember 2017 sind 71 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Somit bleiben 29 % (EUR 52 Mio.) der Darlehen nicht zinsgesichert. Bei einem Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte würde sich der Zinsaufwand um ca. TEUR 520 p. a. erhöhen und das Konzerngesamtergebnis verringern.

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Ein Anstieg des Zinsniveaus um 30 Basispunkte hätte den Wert der zum 31. Dezember 2017 bestehenden Derivate um etwa EUR 2,7 Mio. (Vj. EUR 1,8 Mio.) erhöht, ein entsprechender Rückgang entsprechend verringert. Bei Ansatz einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzten 10 % ergibt sich ein Risiko von TEUR 180. Der Effekt würde zu einer Veränderung des Eigenkapitals führen.

Die vorhandenen Zinsswaps sind durch ein Mikro-Hedging direkt den entsprechenden variablen Darlehen auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft zu Bewertungseinheiten zugeordnet. Dadurch werden die Marktveränderungen der effektiv gehedgten Teile der Zinsswaps zukünftig im „Sonstigen Ergebnis“ direkt im Eigenkapital erfasst. Um die Voraussetzung für diese direkte Zuordnung (Effektivität) sicherzustellen, entsprechen die Zinsswaps in Höhe, Laufzeit und Verzinsungszeitpunkt den Darlehensbedingungen. Die Effektivität wird quartalsweise von einer Finanzdienstleistungsgesellschaft geprüft.

B) AUSFALL- BZW. KREDITRISIKO

Das Ausfallrisiko beschreibt das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen eines Finanzinstruments nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Die POLIS ist im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken (u. a. Mietausfallrisiken) sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich der aus Geldanlagen, der Kreditgeberfunktion sowie Zinssicherungsgeschäfte gegenüber Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

Das maximale Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte entspricht ihrem Buchwert.

Konkrete Ausfallrisiken bestehen bei den Mietforderungen. Ein zentrales Monitoring aller bestehenden Forderungen wird für die Früherkennung von Ausfallrisiken eingesetzt. Es werden regelmäßig die Mietverträge auf Klumpenrisiken und Bonitätsrisiken geprüft.

Zum 31. Dezember 2017 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 4.775 (Vj. TEUR 4.557) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 4.810 (Vj. TEUR 4.367) gegenüber, wobei die Forderungen aus umlegbaren Betriebskosten weder wertgemindert noch fällig waren. Weiterhin hat POLIS umfangreiche Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) erhalten.

Ausfallrisiko Banken

Das Kontrahentenrisiko von Banken und Finanzinstituten überwacht POLIS durch regelmäßige Abfrage der Ratings der Institute (Fitch-Rating) sowie weiterer zugänglicher Daten. Außerdem wird bei Geldanlagen die Zugehörigkeit zu Einlagensicherungssystemen in die Beurteilung einbezogen. Die POLIS versucht Klumpenrisiken in allen Bereichen zu vermeiden, und sieht vor, z. B. die Kreditverbindlichkeiten auf eine vertretbare Anzahl von Banken und Finanzinstituten zu verteilen. Bei Zinssicherungsinstrumenten ist darauf zu achten, dass diese bei Ausfall der Kontrahenten zum nahezu gleichen Marktwert wieder am Markt eingedeckt werden können.

Die Steuerung dieser Risiken erfolgt durch den Finanzvorstand sowie den zuständigen Mitarbeitern unter Beachtung der dazu erlassenen Richtlinien.

C) LIQUIDITÄTSRISIKO

Zur frühzeitigen Erkennung der Liquiditätssituation setzt der Vorstand neben der Liquiditätsplanung mit einem mehrjährigen Planungshorizont auch eine mit einem Planungshorizont von 12 Monaten umfassende monatlich rollierende Liquiditätsplanung ein. Zur Überwachung der aktuellen Liquiditätssituation wird ein konzernweites Cash-Management eingesetzt. Die Liquiditätssituation wird täglich durch den Finanzvorstand gesteuert und in den Geschäftsleitungs- und Vorstandssitzungen erörtert.

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2017 vertraglich fixierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, wodurch eine Überleitung zum Bilanzausweis nicht möglich ist:

Die Zahlungen aus den variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsinstrumenten) werden unter der Annahme eines konstanten Zinsniveaus dargestellt. Aufgrund des Sicherungszusammenhangs hätte eine Änderung des Zinsniveaus keinen Einfluss auf die Mittelabflüsse insgesamt, sondern würde nur die Aufteilung beeinflussen.

KONZERNANHANG

Fälligkeitsanalyse

Angaben in TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2018	2019	2020	2021	ab 2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.786	24.783	3.781	13.641	37.652	103.929
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.666	2.666	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	650	650	0	0	0	0
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	187.102	28.099	3.781	13.641	37.652	103.929
designierte derivative Finanzinstrumente	**7.948**	**1.999**	**2.035**	**1.609**	**1.128**	**1.177**
derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**7.948**	1.999	2.035	1.609	1.128	1.177
Fälligkeit	**195.050**	**30.098**	**5.816**	**15.250**	**38.780**	**105.106**

Zum 31.12.2018 werden Kredite in Höhe von EUR 20,8 Mio. fällig.

Aus Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 650 (Vj. TEUR 1.399). Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2018 von rd. EUR 10,4 Mio. stehen Bankguthaben, unbelastete Grundstücke sowie der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2016

Angaben in TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.079	4.123	24.695	3.701	60.094	55.466
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.562	2.562	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	727	727	0	0	0	0
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	151.368	7.412	24.695	3.701	60.094	55.466
designierte derivative Finanzinstrumente	9.614	2.482	2.435	1.790	1.696	1.211
derivative finanzielle Verbindlichkeiten	9.614	2.482	2.435	1.790	1.696	1.211
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	**160.982**	**9.894**	**27.130**	**5.491**	**61.790**	**56.677**
Kreditzusagen	**-8.000**	-8.000	0	0	0	0
Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen	**152.982**	**1.894**	**27.130**	**5.491**	**61.790**	**56.677**

Der Aufwand des Geschäftsjahres aus Operating-Leasingverhältnissen für Fahrzeuge, Büromaschinen und Büromiete beträgt TEUR 291 (Vj. TEUR 295). Die zukünftigen Leasingraten gliedern sich wie folgt:

TEUR	Gesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
31.12.2017	**2.091**	**261**	**892**	**938**
31.12.2016	2.229	278	836	1.115

Die Kredite weisen übliche Covenants auf. Im laufenden Geschäftsjahr wie im Vorjahr wurden alle Covenants eingehalten.

Über die derivativen Finanzinstrumente informiert die Tabelle unter Punkt 3.10.

Kapitalsteuerung
Das Eigenkapital umfasst auf die Anteilseigner entfallendes Eigenkapital. Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist sicherzustellen, dass zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit eine Eigenkapitalquote von mindestens 40 % aufrechterhalten wird.

POLIS überwacht das Kapital mit Hilfe der Loan-to-Value- Ratio (Verhältnis der Kreditverbindlichkeiten zum Wert der Anlageimmobilien), dabei soll ein LTV von 60 % nicht überschritten werden. Zum Bilanzstichtag beträgt diese Quote 44 % (Vj. 41 %).

6.4. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2017 angefallenen Honorare betrugen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Prüfungshonorare	97	120
SUMME	97	120

KONZERNANHANG

6.5. Pflichtangaben nach § 264b HGB

Durch die Einbeziehung in den Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG haben folgende vollkonsolidierte Unternehmen von den Erleichterungen des § 264b HGB Gebrauch gemacht:

POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Zweite Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Zweite Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekt Könneritzstraße GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekte Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Erste Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Zweite Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekt Rankestraße 21 GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Berlin
POLIS GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Berlin

6.6 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 bis zum Redaktionsschluss dieses Anhangs nicht eingetreten.

Berlin, 23. März 2018

POLIS Immobilien AG
– Der Vorstand –

Mathias Gross **Dr. Michael Piontek**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die POLIS Immobilien AG

Prüfungsurteile
Wir haben den Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzern zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile
Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt ”Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts” unseres Bestätigungsvermerks weiter¬gehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen
Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen folgende, für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt haben: „Vorwort des Vorstands“, „Bericht des Aufsichtsrat“ und „Portfolioübersicht“.

BETSTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernjahresabschluss und Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens , Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (System), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkennt-

BETSTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

nissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzu-

BETSTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

wenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens , Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;

- holen wir ausreichende und angemessene Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen;

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 26. März 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schepers	**Pfeiffer**
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Herausgeber
POLIS Immobilien AG
Lietzenburger Straße 46
10789 Berlin

www.polis.de

Konzeption und Design
Herrlich GmbH
herrlich-berlin.com

Druck
Schaare & Schaare GbR, Berlin

Weitere Informationen
Telefon +49 30 225 00 250
Telefax +49 30 225 00 299
E-Mail info@polis.de

Fotos
Linus Lintner, Berlin (Immobilienfotos)
platena+jagusch.architekten PartG mbB
(Innenaufnahmen der Geschäftsräume der POLIS)
Thomas Hedrich, fotostudiocharlottenburg
(Personenfotos und Ammonstraße)
Ronny Ehlert (Immobilienfotos Berlin)
Paul Gütschow (Immobilienfotos Berlin)
Joachim Herrler (Foyer Lietzenburger Straße 46)

Fotolia, TTstudio, Brandenburger Tor, Berlin
Fotolia, TTstudio, Semperoper, Dresden
Fotolia, euregiocontent, Düsseldorf
Fotolia, pure-life-pictures, Römer, Frankfurt am Main
Fotolia, Mapics, Rathaus Hannover
Fotolia, John Smith, Dom, Köln
Fotolia, gnoparus, Marienplatz, München
Fotolia, pure-life-pictures, Schlossplatz, Stuttgart

POLIS

POLIS IMMOBILIEN AG
Lietzenburger Straße 46
10789 Berlin

Telefon +49 30 225 00 250
Telefax +49 30 225 00 299

www.polis.de
info@polis.de