



GESCHÄFTSBERICHT 2019



INHALT

AUF EINEN BLICK		4
VORWORT DES VORSTANDES		12
BERICHT DES AUFSICHTSRATES		16
PORTFOLIOÜBERSICHT		20
KONZERNLAGEBERICHT		34
KONZERNABSCHLUSS	I	56



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

Andreas Goldau	
Prokurist,	
Kaufmännischer Leiter	

Mathias Gross Vorstand

Dr. Michael Piontek Finanzvorstand

Volker Hahn Prokurist, Leiter An- und Verkauf Vermietung

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Die POLIS AG Kennzahlen auf einen Blick

	2019	2018
Mietertrag	24,0 Mio. EUR	22,2 Mio. EUR
Bilanzsumme	586,2 Mio. EUR	504,3 Mio. EUR
Eigenkapital	334,3 Mio. EUR	286,5 Mio. EUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	63,3 Mio. EUR	58,3 Mio. EUR
Immobilienbestand (eigene Gewerbeflächen m²)	192.300 m ²	153.800 m²

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 Büround Geschäftshäuser erwirbt die POLIS Immobilien AG seit über 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 Finanzierungs-Know-how sowie den praktischen Erfahrungen aus über 20 Jahren Marktpräsenz. Der hohe Vermietungsstand, die stetige Wertentwicklung und der gute bauliche Zustand unserer Immobilien belegen den Erfolg unserer Strategie.





Weitere Informationen zum Thema An- und Verkauf erhalten Sie auf unserer Website über diesen QR-Code.

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. Ebenso legen wir bei der Modernisierung unserer Objekte großen Wert auf architektonische Authentizität. Es gilt, den Charakter der Immobilie zu erhalten. Ein schönes Beispiel ist das Haus am Neumarkt 49, Köln. Hier werden im Rahmen einer umfassenden Sanierung unter Beachtung der Denkmalschutzvorgaben moderne, hochwertige und effiziente Büroflächen geschaffen, die dann in verschiedenen Größen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Weiterführende Informationen erhalten Sie auch auf unserer Webseite. Bitte sprechen Sie uns bei Interesse an.

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 über 20 Jahren.



Weitere Informationen zum Thema Vermietung und unsere aktuellen Mietangebote erhalten Sie auf unserer Website über nebenstehendem QR-Code.

DIGITALE WELTEN IM UNTERNEHMEN

Als "Digital Leader" in der Immobilienbranche marktführend

In dem letzten Jahr wurde die Website der POLIS Immobilien AG (www.polis.de) einem Relaunch unterzogen. Ziel war es, diese technisch und inhaltlich in einem modernen Design auf den neusten Stand zu bringen und das Unternehmen digital zu präsentieren. Der Websitebesucher erhält über eine intuitive Menüführung, ausdrucksstarke Fotos und präzise, kurz gehaltene Texte einen Überblick über die wesentlichen Assets, Werte und Schwerpunkte der POLIS. Mit der Karriereseite stellt sich die POLIS zudem den Herausforderungen im Markt und bietet hier alle Voraussetzungen für unkomplizierte Stellen- und Ausbildungsbewerbungen.

POLIS arbeitet fortlaufend daran, Arbeitsprozesse zu optimieren und zu digitalisieren, Programme ressourcensparend einzusetzen, miteinander zu kombinieren und weiter zu entwickeln. Auch hinsichtlich der Gebäudetechnik wird das Know-how stets erweitert und geeignete Systeme und Maßnahmen bei eigenen Immobilien eingebunden. POLIS nimmt an zahlreichen öffentlichen Diskussionsplattformen und Messen teil, um Digitalisierungstrends aufzuspüren, zu erarbeiten und Erfahrungen mit anderen Marktteilnehmern auszutauschen.



2019 wurden die Apps von Sensorberg und Allthings gelauncht, die zunächst in den Objekten Rankestraße 21 und Lietzenburger Straße 44, 46 in Berlin Anwendung finden. Erstere ermöglicht es den Mietern, in den Objekten über Sensorik Funktionen in den Mietflächen anzusteuern. So ist in einem ersten Schritt der manuelle "Hausschlüssel" zu den Objekten und Räumlichkeiten digitalisiert und somit das Management des Zutrittsystems deutlich vereinfacht worden.

Über die Allthings-App werden Mietern relevante Informationen um und über das Gebäude sowie mietflächenbezogene Benachrichtigungen übersichtlich, individuell oder allumfassend zur Verfügung gestellt. Zudem bietet sie Mietern eine Plattform zum Austausch, aber auch Angebote zum Mittagstisch in der Umgebung bis hin zu gemeinsamen Aktivitätsmöglichkeiten und -vorschlägen.

Nach Abschluss der Testphase in Berlin sollen diese Applikationen auch in den weiteren POLIS-Objekten zur Verfügung gestellt werden.



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

im vergangenen Geschäftsjahr haben wir erneut ein sehr gutes Gesamtergebnis erzielen können. Neben einem gestiegenen Ertrag aus der Immobilienbewirtschaftung als Ergebnis aus gestiegenen Mieteinnahmen - auch durch die Übernahme zweier weiterer Immobilien in Erfurt und Gera - und einem geringfügig gestiegenen Immobilienbewirtschaftungsaufwand haben wir auch in diesem Jahr erhebliche positive Marktwertänderungen unserer Anlageimmobilien, insbesondere aufgrund von aktuellen Markteinflüssen, zu verzeichnen, die für über 84 % des Unternehmensergebnisses vor Steuern verantwortlich sind.

Ein sehr gutes Vermietungsergebnis

Insgesamt haben wir im Jahr 2019 Mietflächen über insgesamt 7.040 m² neu vermietet. Besonders erfreulich sind darüber hinaus die Mietvertragsverlängerungen über insgesamt 21.944 m² und die Steigerung der durchschnittlichen Mietlaufzeit auf 4,3 Jahre. Für die Stabilität der Ertragsentwicklung in der Zukunft ist die hohe Kontinuität der Mietvertragsverlängerungen von großer Bedeutung. Der Vermietungsstand beträgt 96,3 %. Der Vermietungsstand liegt leicht unter dem des Vorjahres, da die Immobilie Neumarkt in Köln im Vorgriff auf die Modernisierung 2020 gezielt leergezogen wurde.

Der erreichte Vermietungsstand gewährleistet auch für 2020 stabile Erträge aus dem Bestandsgeschäft. Die Neuvermietungen des Jahres 2019 zu deutlich besseren Konditionen werden trotz eines operativ bedingten Absinkens der Vermietungsquote durch die Modernisierung der Immobilie Neumarkt in Köln zu weiteren Mietertragssteigerungen führen.

Aufgrund der positiven Entwicklung der operativen Kennzahlen, der neuen Anlageobjekte und Mietanpassungen im Bestand sind die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.800 (+ 8,1 %) gestiegen. Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung ist um TEUR 1.461 auf TEUR 19.354 gestiegen. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl "Funds from Operations (FFO)" ist im vergangenen Geschäftsjahr von TEUR 8.237 auf TEUR 9.539 gestiegen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um 9 % auf TEUR 13.291 gefallen.

Erfreuliches Bewertungsergebnis bei den Anlageobjekten, Abwertungen bei Zinssicherungsinstrumenten

Aufgrund der unverändert positiven Marktentwicklung konnte bei allen Anlageobjekten ein sehr positives, aber nicht liquiditätswirksames Bewertungsergebnis von insgesamt über 11,5 % erzielt werden. Insgesamt ergab sich ein hohes Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR 53.310. Wir sehen im erreichten Wertniveau noch kein erhöhtes Bewertungsrisiko, allerdings sind auch gegenläufige Marktwertentwicklungen bei stärker steigendem Zinsniveau nicht auszuschließen. Trotz gesunkener langfristiger Zinssätze sind in geringem Umfang ergebnisrelevante, nicht liguiditätswirksame Bewertungsgewinne aus Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von TEUR 234 entstanden. Das Ergebnis vor Steuern hat sich durch die vorgenannten Effekte um 8,52 % auf TEUR 63.265 deutlich erhöht.

Neue Finanzierungsspielräume geschaffen

Es wurde in 2019 ein langfristiges Darlehen neu aufgenommen. Zusätzlich verfügen wir über eine erhebliche zusätzliche Liquidität, die für weitere Ankäufe eingesetzt werden soll. Zusätzlich ist es uns gelungen, den Bestand lastenfreier Immobilien durch Zukäufe aus freier Liquidität weiter zu vergrößern. Dies ermöglicht uns, bei einem eventuellen Finanzierungsbedarf zügig weitere Liquidität, z. B. für Neuakquisitionen, zu beschaffen.



Mathias Gross Vorstand

Dr. Michael Piontek Finanzyorstand

Zum 31. Dezember 2019 verfügten wir über einen Liquiditätsstand von EUR 25,2 Mio. Die Kennzahl "Loan to Value" ist auf 34 % gesunken. Unter Berücksichtigung der Überliquidität, die alternativ auch zur Kreditrückführung zur Verfügung stünde, errechnet sich ein Netto-Loan-to-Value von 29,9 %.

Aufgrund der weiterhin niedrigen Marktzinsen und der Neufinanzierung beträgt der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung 2,01 % nach 2,17 % im Vorjahr. Unser Unternehmen ist mit einer Eigenkapitalquote von 57 % weiterhin solide finanziert und verfügt damit über eine hohe Anlagesicherheit und Wachstumspotenzial.

HGB-Ergebnis und Gewinnverwendungsvorschlag

Als Folge des Jahresergebnisses 2019 konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 1.896 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 nicht positiv auswirken. Da wir aufgrund der geplanten Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen für das Jahr 2020 ein nur geringes positives und für 2021 ein negatives Ergebnis (HGB) erwarten, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von TEUR 948 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 15.127 auf neue Rechnung vorzutragen, da die vorhandene Liquidität und die Wertreserven zur Finanzierung der weiteren Expansion eingesetzt werden sollen.

Stabile Aussichten für 2020, aber geringeres Ergebnis erwartet

In 2019 hat sich die gute Immobilienkonjunktur fortgesetzt und in einem positiven Vermietungsergebnis niedergeschlagen. Die im Frühjahr 2020 aufgrund des Coronavirus (SARS-Cov-2) aufgetretene Krise wird nicht unerhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands und damit auch auf das Geschäftsfeld der POLIS Immobilien AG haben. Die Auswirkungen werden stärker sein, je länger die Krise andauert. Dennoch gehen wir davon aus, die wenigen leerstehenden sowie die freiwerdenden Mietflächen vermieten zu können.

Wir planen ein weiteres Wachstum durch den Ankauf von Immobilien, verstärkt in Mitteldeutschland. Aufgrund des erreichten Vermietungsstands und einem operativ bedingten Leerstand einer zu modernisierenden Immobilie rechnen wir 2020 mit nur leicht steigenden Mieteinnahmen, aber aufgrund deutlich erhöhter Instandhaltungsaufwendungen - ein wesentlicher Anteil entfällt auf die Modernisierung der Immobilie Neumarkt in Köln, die sich von 2019 nach 2020 verschoben hat - mit einem deutlich geringeren Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung. Wir planen nur mit einem sehr moderaten Bewertungsergebnis aus den Anlageimmobilien von rd. 1,7 %, da wir nicht davon ausgehen, dass sich das sehr hohe Bewertungsergebnis der Anlageimmobilien noch einmal in diesem Ausmaß wiederholen wird. Insgesamt werden wir voraussichtlich in 2020 ein solides Ergebnis erzielen, das aber aufgrund der einmalig deutlich erhöhten Instandhaltungsaufwendungen in 2020 wesentlich geringer als das im Vorjahr und die voraussichtlichen Ergebnisse der kommenden Jahre ausfallen dürfte. Da keine Verkäufe und außerordentlichen Erträge geplant sind und mögliche Marktwertänderungen bei den Anlageobjekten und Finanzierungsinstrumenten nicht zuverlässig prognostiziert werden können, gehen wir gegenüber 2019 von einem deutlich geminderten Ergebnis vor Steuern (EBT) von etwa EUR 10,7 Mio. aus.

Die "Funds from Operations" werden aus operativen Gründen ebenfalls geringer als in 2019 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 mehr als 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 Mitarbeiter 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 2020 **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 10. April 2019 wurden Jahres- und Konzernabschluss 2018 nebst Lagebericht in Anwesenheit des Abschlussprüfers eingehend erörtert und gebilligt. Der Einzelabschluss der POLIS Immobilien AG wurde festgestellt. Außerdem wurde die Tantieme des Vorstandes beschlossen. Weiterer Gegenstand dieser Sitzung war die Genehmigung der Tagesordnung der Hauptversammlung am 18. Juni 2019.

In der Sitzung vom 17. Juni 2019 wurde im Wesentlichen die Hauptversammlung am 18. Juni 2019 vorbereitet.

Im Mittelpunkt der Sitzungen vom 27. November 2019 standen die wirtschaftlichen Daten der ersten zehn Monate 2019, der Forecast für das Geschäftsjahr 2019 sowie das Budget 2020 und die fortgeschriebene, fünfjährige Mittelfristplanung. Zudem wurde die Businessplanung 2020 beschlossen.

Ausschüsse

Der Investitionsausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitzender), Mann und Stein angehören, bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrates über zustimmungspflichtige Investitionen vor. Der Investitionsausschuss tagte viermal 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 Mann angehörten, tagte zweimal. Er hat die Beschlüsse des Aufsichtsrates in Vorstandsangelegenheiten vorbereitet und hat sich vor allem mit der Verlängerung einer Vorstandsbestellung sowie mit den Vergütungen für den Vorstand befasst. Die Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig dem Aufsichtsrat.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2019 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss wurde 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 Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 01. April 2020 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 Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben wir nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 01. April 2020 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Dem Lagebericht für den Konzern und insbesondere der Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens haben wir ebenfalls zugestimmt.



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 pflichtgemäßen 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.

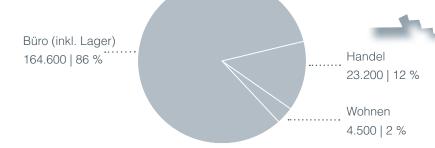
Für den Aufsichtsrat

Klaus R. Müller

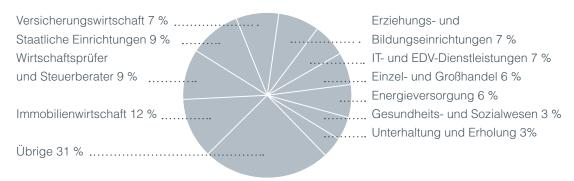
Aufsichtsratsvorsitzender Berlin, im April 2020







Verteilung Mieteinnahmen nach Branchen | in %



Weitere Informationen zu unserem Portfolio erhalten Sie auf unserer Website über den nebenstehenden QR-Code.













Objekt	Rankestr. 21 / Lietzenburger Str. 44, 46	Luisenstraße 46	Potsdamer Straße 58
Baujahr	1993/1969/1957	1936	1930
Vermietbare Fläche (gerundet)	12.100	3.100	5.500
Büro	10.629	2.622	4.110
Handel	1.018	440	1.084
Wohnen	0	0	0
Archiv	467	71	305
Stellplätze	132	22	20











Objekt	Ammonstraße 8	Rosenstraße 32/34	Könneritzstraße 29/31/33	Altmarkt 10/ Kramergasse 2,4
Baujahr	1938	1996	1998	2000
Vermietbare Fläche (gerundet)	7.200	13.400	10.400	19.000
Büro	5.934	13.167	9.091	11.595
Handel	0	210	1.030	5.302
Wohnen	0	0	0	1.313
Archiv	1.256	0	278	800
Stellplätze	33	0	90	206





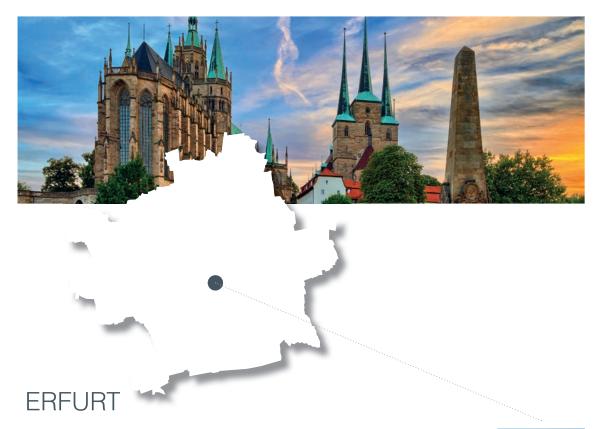








Objekt	Steinstraße 27	Berliner Allee 42	Berliner Allee 44/ Alexanderstraße 19	Berliner Allee 48/ Bahnstraße 38
Baujahr	1960	1960	1957	1956
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.700	3.500	3.500	2.650
Büro	3.456	2.166	2.979	1.858
Handel	0	812	203	336
Wohnen	0	229	23	215
Archiv	222	269	293	237
Stellplätze	20	15	16	0



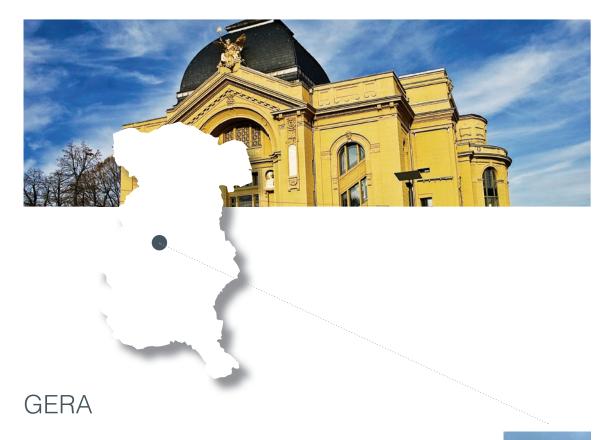


Objekt	Juri-Gagarin-Ring 90
Baujahr	1997
Vermietbare Fläche (gerundet)	9.300
Büro	4.059
Handel	4.212
Wohnen	793
Archiv	208
Stellplätze	0





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





Objekt	Hermann- Drechsler-Str. 1
Baujahr	1988
Vermietbare Fläche (gerundet)	29.150
Büro	23.929
Handel	2.469
Wohnen	0
Archiv	2.755
Stellplätze	415



HANNOVER





Objekt	Landschaftstraße 2	Landschaftstraße 8
Baujahr	1983	1885
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.600	2.600
Büro	3.579	2.166
Handel	0	0
Wohnen	0	0
Archiv	13	409
Stellplätze	53	2











Objekt	Ebertplatz 1	Gustav-Heinemann- Ufer 54	Hansaring 20
Baujahr	1960	1989	1975
Vermietbare Fläche (gerundet)	4.150	7.600	2.200
Büro	3.259	7.069	2.093
Handel	199	0	0
Wohnen	0	0	0
Archiv	669	532	116
Stellplätze	0	197	10









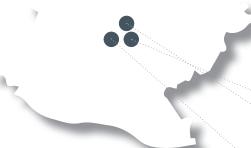
Objekt	Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83/ Pantaleonswall 65-75
Baujahr	1953	1957	1962
Vermietbare Fläche (gerundet)	5.950	3.900	9.300
Büro	5.582	3.187	7.237
Handel	0	544	1.302
Wohnen	0	0	0
Archiv	364	177	768
Stellplätze	53	9	94





Objekt	Lessingstraße 14
Baujahr	1967
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.350
Büro	2.613
Handel	409
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)	2.500	16.500	4.500
Büro	1.150	11.781	2.740
Handel	920	1.408	1.278
Wohnen	359	1.360	220
Archiv	112	1.958	301
Stellplätze	35	128	13



Hansering 15

Die POLIS Immobilien AG hat im Februar 2020 einen innerstädtischen Bürokomplex in Halle erworben, die Übernahme erfolgte im März. Die Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von 9.252 m² ist bei einem Vermietungsstand von aktuell 100 % vollvermietet. Hauptmieter ist die Stadt Halle, die die gesamte Bürofläche, rund 90 % der vermietbaren Fläche, nutzt. Der Gesamtkomplex wurde im Jahr 1968 errichtet und 1995 erweitert. In der Tiefgarage befinden sich 40 Stellplätze. Halle (Saale) verfügt über eine gut ausgebaute Autobahnanbindung (A14 und A9) und durch die 2017 eröffnete ICE-Schnellfahrtstrecke Berlin-München



profitiert die Stadt vom regionalen und überregionalen Verkehrsnetz. Der internationale Flughafen Leipzig/Halle ist innerhalb von 20 Fahrminuten zu erreichen. Mit dem Erwerb des Objektes in Halle erweitert die POLIS Immobilien AG ihr Portfolio um eine renditestarke Anlageimmobilie mit hohem Wertschöpfungspotenzial.

Ansicht Satellit, Hansering 15

DER KONZERNLAGEBERICHT DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	
KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	36
WIRTSCHAFTSBERICHT	
WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	38
ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF	40
ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	40
RISIKOBERICHT	
DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER EINZELRISIKEN	49
PROGNOSEBERICHT	
ENTWICKLUNG DER MÄRKTE FÜR BÜROIMMOBILIEN	52
WESENTLICHE CHANCEN FÜR DEN POLIS-KONZERN	52
PROGNOSE FÜR 2020	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, mit Hauptsitz in Berlin, erwirbt seit mehr als 20 Jahren bundesweit Büroimmobilien für den eigenen Anlagebestand. Durch das aktive Management der eigenen Immobilien, deren Umbau, Modernisierung, Erweiterung, Vermietung und weitere Maßnahmen sowie durch Marktentwicklungen erzielen wir laufend Erträge und Wertsteigerungen, die wir vereinzelt durch Verkäufe realisieren. Wir konzentrieren uns auf Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten sowie aufstrebenden Standorten mit Entwicklungsmöglichkeiten und investieren in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder sicherem Cashflow.

Unser eigenes Vertriebs-, 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, Finanzund Rechnungswesen, Steuern, Risikomanagement und Organisation/IT. Die Bereiche Personal und Recht verantworten die Vorstände gemeinsam. Unsere Mitarbeiter sind mehrheitlich 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-, Handelsund Wohnflächen, den An- und Verkauf von Immobilien, die wertsteigernde Investition in den Immobilienbestand sowie die optimierte Finanzierung der Ankäufe von und Investitionen in Immobilien.

Wesentliche externe Einflussfaktoren

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

Nach dem Bilanzstichtag ist in Deutschland das Coronavirus (SARS-Cov-2) aufgetreten, dessen wirtschaftliche Auswirkungen auf die weltweite und deutsche Gesamtwirtschaft, den für uns relevanten (Büro-) Immobilienmarkt und unser konkretes Geschäftsmodell derzeit nicht abgeschätzt oder gar bewertet werden können. Für die POLIS AG sind u. a. Auswirkungen auf die Bewertung der Anlageimmobilien, die Mieteinnahmen, Baumaßnahmen, Objektbewirtschaftung und Neu- und Anschlussvermietungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund können die wirtschaftlichen Ergebnisse des Jahres 2020 deutlich von den in diesem Bericht dargelegten Planzahlen abweichen. Auch können wir die Auswirkungen von Corona auf die an mehreren Stellen geäußerten allgemeinen Erwartungen für die generelle und branchenspezifischen Entwicklung nicht berücksichtigen. Wir sehen aber vor dem Hintergrund der hohen Eigenkapitalquote und unseres hohen Vermietungsstandes keine substanziellen Risiken für die POLIS AG.

Wesentliche Veränderungen im Konzern im Geschäftsjahr 2019

Das Portfolio konnte im Geschäftsjahr um die Anlageimmobilien in Erfurt und Gera erweitert werden.

Wesentliche Änderungen der Strategie oder Unternehmensstruktur wurden nicht vorgenommen.

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 großen 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, der Wirtschaftsentwicklung des Marktsegmentes unserer Mietergruppen, 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 noch immer 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 fremdfinanzierten Anteils von bis zu 60 % des Immobilienwertes durch Darlehen aufgebracht wird. Für die variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden im Rahmen einer Zinssicherungsstrategie Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

MARKTUMFELD

Durch das von uns verwendete Research der bulwiengesa AG, Berlin, 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

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes

Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist im Jahr 2019 von 101,0 (12/2018) bis August 2019 auf 94,4 gefallen und hat sich mit einem Wert von 96,3 zum Jahresende (12/2019) wieder erholt.

Das Wachstum des Brutto-Inlandproduktes liegt gemäß dem Statistischen Bundesamt für 2019 bei 0,6 % nach 1,5 % im Jahr 2018.

Der Arbeitsmarkt hat zum Jahresende mit 45,3 Mio. Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland erneut die höchste Zahl an Beschäftigten erreicht. Die Zahl der Erwerbslosen lag im Dezember 2019 nach geringen Schwankungen bei 4,9 % und entspricht demnach der Prozentzahl des Vorjahresmonats.

Die Inflation betrug 2019 im Jahresdurchschnitt 1,4 % und lag damit niedriger als im Jahr 2018 mit 1,9 %. Im April erreichte sie einen Spitzenwert von 2,0 % und fiel bis November wieder auf 1,1 %. Im Dezember stieg die Inflation wieder auf 1,5 %.

Das Zinsniveau ist insgesamt seit Jahresbeginn im kurzfristigen Bereich bis zum Jahresende 2019 leicht gesunken (3-Monats-Euribor von -0,309 % am Jahresende 2018 auf -0,383 % am Jahresende 2019). Den Tiefststand erreichte der Zinssatz im September mit -0,448 %. Der 10-Jahres-Swap (gegen den 3-Monats-Euribor) ist von 0,761 % per 31. Dezember 2018 auf 0,131 % per 31. Dezember 2019 gesunken. Im Jahresverlauf lag dieser Zinssatz regelmäßig deutlich niedriger (bis -0,43 % im August 2019) und stieg erst wieder zum Jahresende 2019.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Büroflächenumsatz 2019 lag bei 4,03 Mio. m² und damit 1,6 % über dem Vorjahreswert. Die höchsten Umsatzzuwächse verzeichneten Stuttgart, Düsseldorf und Berlin, während in Frankfurt, Köln, Hamburg und München die Umsätze zurückgingen. Berlin weist mit erstmalig knapp einer Million m² den mit Abstand höchsten Büroflächenumsatz in Deutschland auf. Aufgrund eines begrenzten Angebots an geeigneten Flächen aber auch einer vermutet schwächeren Konjunktur wird im Jahr 2020 ein Umsatzrückgang von rd. 4 % erwartet.

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT NEUEM REKORDERGEBNIS

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist von EUR 67,59 Mrd. im Jahr 2018 auf EUR 69,5 Mrd. gestiegen. Ausschlaggebend waren mit 53 % des Transaktionsvolumens bzw. 36,8 Mrd. EUR Investitionen in Büroobjekte.

2019 kam es zu weiter sinkenden Spitzenrenditen. Über alle Top-7-Städte hinweg ist die Rendite für Büroimmobilien auf 2,93 % gefallen. Der größte Rückgang ist in Berlin auf 2,65 % vor München auf 2,80 % und Frankfurt auf 2,85 % zu verzeichnen. Für 2020 wird erwartet, dass sich die Spitzenmieten auf dem erreichten Niveau einpendeln. Die Kapitalwerte der Büroimmobilien sind in den Top-7-Städten im Jahr 2019 um 12 % gestiegen.



Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

STARK GESTIEGENES NEUBAUVOLUMEN

Die Neubautätigkeit in den sieben Top-Standorten lag 2019 mit 1,12 Mio. m² (+21 %) deutlich über den Werten der Vorjahre. Für 2020 wird ein deutlich höheres Fertigstellungsvolumen von 1,9 Mio. m² erwartet. Von dem erwarteten Neubauvolumen im Jahr 2020 sind bereits 2/3 vorvermietet. Die hohe und weiter steigende Neubautätigkeit wird sich voraussichtlich aber erst ab 2021 auf die Leerstandsquoten auswirken.

Die Spitzenmieten stiegen in 2019 um 5,4 % und damit erneut deutlich, am stärksten in Köln (+11 %) und erneut in Berlin (+9 %). Für 2020 wird mit einem weiteren Anstieg um 3,9 % gerechnet. Die höchsten Spitzenmieten weisen Frankfurt (41,50 EUR/m²), München (41,00 EUR/m²) und Berlin (37,00 EUR/m²) auf.

WEITER SINKENDE LEERSTÄNDE AUF DEM BÜROFLÄCHENMARKT

Der Büroflächenleerstand in den sieben Spitzenstädten hat sich deutlich auf 3,0 % reduziert (-0,6 Prozentpunkte). In Berlin beträgt der Leerstand nur 1,8 %. Im Jahr 2020 wird mit einem nur noch leichten Rückgang des Leerstandes in den 7 Top-Städten auf 2,9 % gerechnet.

Quellen: Investmentmarktüberblick Q4 2019, JLL, Büromarktüberblick Q4 2019, JLL, ifo Geschäftsklimaindex, statista

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Angaben in TEUR	2018	Prognose für 2019	2019	Abweichung 2019 zu 2018	Abweichung 2019 zu Prognose 2019
Mieteinnahmen	22.228	steigend	24.028	1.800	wie erwartet
Ergebnis der lfd. Immobilienbewirtschaftung	17.893	erheblich niedriger	19.354	1.461	abweichend gestiegen
Vermietungsstand	98 %	sinkend	96%	-1,7 %	geringer gefallen
FFO (nach Steuern)	8.237	ca. 6,5 Mio EUR unter Vorjahr	9.539	1.302	abweichend deutlich gestiegen
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)	58.297	ca. 6,5 Mio. EUR	63.266	4.969	abweichend deutlich gestiegen
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.409	ca. 6,8 Mio. EUR unter Vorjahr	13.289	-2.120	geringer gefallen
Eigenkapitalquote	57 %	stabil	57%	0 %	wie erwartet
Loan-to-Value (LTV)	37 %	leichte Absenkung	34%	-3 %	wie erwartet
Net Asset Value (NAV)	313.664	steigend	370.843	57.179	wie erwartet

Die unvorhergesehenen höheren, nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinne aus Anlageimmobilien haben zu einem EBT geführt, das deutlich über der Prognose liegt. Die Verschiebung erheblicher Investitionskosten für die Sanierung einer Immobilie in das Jahr 2020 führen zu über den Erwartungen liegenden Ergebnissen der laufenden Immobilienbewirtschaftung, des FFOs und des Cashflows.

Der Loan-to-Value (LTV) ist aufgrund der vertraglichen Tilgungen und gestiegenen Immobilienwerte von 37 % auf 34 % gesunken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zusätzlich eine nicht unerhebliche Liquidität für Ankäufe vorgehalten wird.

Der Net-Asset-Value (NAV) hat sich wie erwartet erhöht.

ERTRAGSLAGE

Angaben in TEUR	2019	2018
Mieterträge	24.028	22.228
Instandhaltungsaufwand	-4.107	-3.528
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-567	-807
Sonstige Erträge	446	193
Sonstiger Aufwand	-495	-193
Verwaltungsaufwand	-4.655	-4.552
Zinserträge	31	19
Zinsaufwendungen	-4.960	-5.039
FFO (vor Steuern)	9.721	8.321
laufende Ertragsteuern	-182	-84
FFO (nach Steuern)	9.539	8.237
FFO je Aktie (in EUR)	0,86	0,75

Im Geschäftsjahr 2019 ist es uns erneut gelungen, mit 7.040 m² ein gutes Neuvermietungsergebnis zu erzielen (Vj. 24.926 m²). Die größten Einzelbeiträge zum Vermietungserfolg 2019 haben die Vermietungen in den Objekten Tübinger Straße 31/33, Stuttgart, mit 1.278 m² Bürofläche, Luisenstraße 46, Berlin, mit 521 m² Bürofläche und Büchsenstraße 26, Stuttgart, mit 459 m² Bürofläche beigetragen. Trotz des guten Vermietungserfolgs, des aktiven Mietvertragsmanagements und der Portfolioerweiterung durch Ankauf hat der durch die Revitalisierung der Immobilie Neumarkt 49, Köln, entstandene Leerstand und der Leerstand in der neu erworbenen Immobilie in Gera sowie ein vorübergehender Leerstand in der Immobilie Potsdamer Straße in Berlin den Vermietungsstand des Portfolios zum 31. Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahresstand von 98,0 % auf 96,3 % verringert.

Darüber hinaus konnten Mietverträge über rd. 21.944 m² Mietfläche (Vj. 14.529 m²) zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängert werden. Die wirtschaftlich bedeutendste Vertragsverlängerung mit rd. 6.990 m² Bürofläche gelang im Objekt Weyerstraße 79-83 in Köln, gefolgt von rd. 3.307 m² im Objekt Hermann-Drechsler-Straße 1 in Gera. Neben diesen gab es weitere Mietvertragsverlängerungen mit Bestandsmietern bei Mietflächen zwischen 250 m² bis 2.300 m², vor allem an den Standorten Berlin, Dresden, Erfurt und Stuttgart.

In 2019 hat sich ein vertraglich gesichertes Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 22.137 über die gesamte Laufzeit der jeweiligen Mietverträge ergeben, bei einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit bis Break-Option von 4,4 Jahren und einem effektiven Mietzins von 14,88 EUR/m². Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 4,3 Jahre (Vj. 4,0 Jahre) bei einer Durchschnittsmiete im Portfolio von rd. 11,06 EUR/m² (Vi. EUR 11,98 EUR/m²) über alle Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnungen, Archiv).

	Mietfläche zum 31.12.2018	Mietfläche zum 31.12.2019	Vermietungsgrad per 31.12.2018	Vermietungsgrad per 31.12.2019
	m²	m²	in %	in %
Berlin	20.750	20.700	100	97
Dresden	49.950	50.000	100	99
Düsseldorf	13.300	13.350	94	94
Köln	33.050	33.100	97	88
Stuttgart	23.600	23.500	98	98
Weitere Städte*	13.200	51.650	98	98
Summe	153.850	192.300	98,0	96,3

Auf Basis des Portfoliobestandes zum jeweiligen Stichtag

ab 06/2019 die Objekte in Erfurt und Gera

Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen im Konzern im Vergleich zu 2018 wie folgt:

Angaben in TEUR	2019	2018
Berlin	4.330	4.065
Dresden	5.660	5.363
Düsseldorf	1.912	1.946
Köln	4.921	5.033
Stuttgart	3.822	3.786
Weitere Städte*	3.383	2.034
Summe	24.028	22.228

^{*} Frankfurt am Main, Hannover, München ab 06/2019 die Objekte in Erfurt und Gera

^{*} Frankfurt am Main, Hannover, München

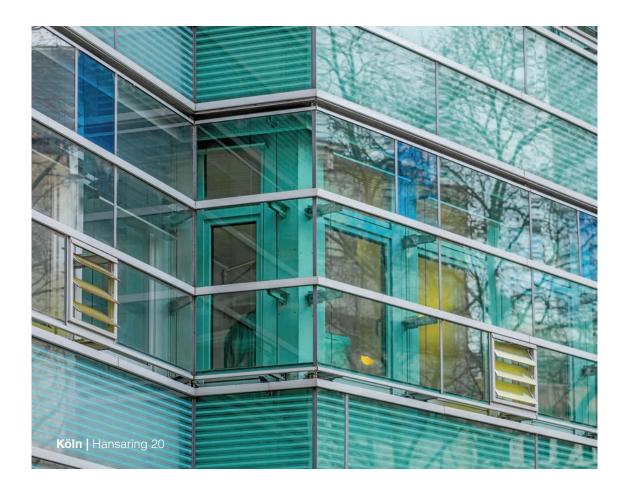
Die Mieterträge sind im Jahr 2019 aufgrund der Übernahme der Anlageimmobilien Hermann-Drechsler-Str. 1, Gera, und Juri-Gagarin-Ring 90, Erfurt, sowie aufgrund von Neuvermietungen und Mietpreisanpassungen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.800 auf TEUR 24.208 gestiegen (Vj. TEUR 22.228). Der Instandhaltungsaufwand ist um 16,41 % gestiegen auf TEUR 4.107 (Vj. TEUR 3.528), wohingegen der Immobilienbewirtschaftungsaufwand von TEUR 807 auf TEUR 567 gefallen ist. Insgesamt ist das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung um 7,62 % auf TEUR 19.354 (Vj. TEUR 17.983) gestiegen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2019 auf TEUR 4.655 und liegt damit um 2,26 % über dem Niveau des Vorjahres von TEUR 4.552. Eine detaillierte Aufstellung ist im Anhang unter Punkt 4.8 "Verwaltungsaufwand" enthalten.

Der Zinsaufwand liegt mit TEUR 4.960 um 1,6 % unter dem Vorjahreswert (TEUR 5.039).

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung ist aufgrund der Marktzinsentwicklung und der Neuordnung von Zinssicherungsgeschäften im Wesentlichen zum Jahresende 2019 auf 2,01 % gesunken (Vj. 2,17 %).

Der Konzernabschluss weist gegenüber dem Vorjahr einen deutlich gestiegenen Konzernüberschuss nach Steuern von TEUR 53.712 (Vj. TEUR 48.421) aus und liegt damit rd. 10,93 % oberhalb des Vorjahresniveaus. Es ist zu beachten, dass mehr als 84 % des Ergebnisses vor Steuern aus nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinnen resultieren.





FINANZLAGE

Angaben in TEUR 2019	2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 13.291	15.409
Cashflow aus Investitionstätigkeit -33.696	-4.230
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 13.907	8.957
Bankguthaben am Ende der Periode 25.187	31.685

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reduzierte sich aufgrund von Veränderungen der Forderungen und Verbindlichkeiten um TEUR 2.118. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wurde maßgeblich von Investitionen in Anlageimmobilien beeinflusst, der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit durch Nettokreditaufnahmen aus Umfinanzierungen und Tilgungen sowie gezahlten Zinsen.

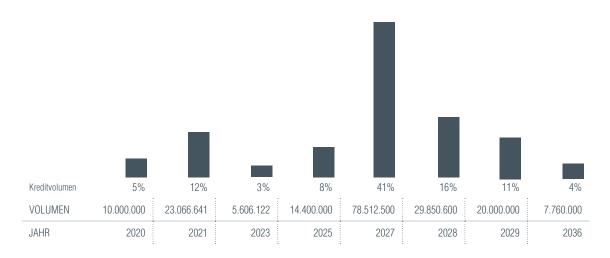
EIGENKAPITALQUOTE – LOAN-TO-VALUE-RATIO

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 57 % weiterhin solide finanziert.

Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien) ist aufgrund der laufenden Tilgungen und trotz Neufinanzierungen mit einem Objekt-LTV von 60 % um 3 Prozentpunkte auf rd. 34 % gefallen.

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.

Kreditvolumen nach Fälligkeiten



RISIKOARME FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER BANKVERBINDLICHKEITEN

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Bankdarlehen betrug zum 31. Dezember 2019 7,0 Jahre (Vj. 7,7 Jahre).

Zum 31. Dezember 2019 waren 87 % (Vj. 86%) der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinssicherungen, inkl. Forward-Zinssicherungen, betrug 7,5 Jahre (Vj. 8,1 Jahre).

Teilweise sehen die Kreditvereinbarungen übliche Auflagen zur Aufrechterhaltung bestimmter finanzwirtschaftlicher Kennzahlen auf Objekt- oder Kreditportfolioebene vor. Aufgrund des hohen Vermietungsstandes in allen Kreditportfolios und der guten Marktwerte der Immobilien werden derzeit alle durch die Banken geforderten Finanzkennzahlen eingehalten. Aus heutiger Sicht wird dies auch im Jahr 2020 der Fall sein.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2019 aufgrund der neu erworbenen Immobilien, Investitionen in die Anlageimmobilien sowie deren Marktwerterhöhungen mit EUR 586,2 Mio. stark gestiegen (Vj. EUR 504,3). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den 33 Anlageimmobilien und stellen entsprechend dem Geschäftsmodell 94 % der Bilanzsumme dar. Zu beachten ist, dass die POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 einen sehr hohen Bankbestand aufwies, der perspektivisch für Neuakquisitionen verwendet werden soll, aber auch für Darlehensrückführungen zur Verfügung steht.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen	552.622	466.254
Kurzfristiges Vermögen	33.575	38.044
Eigenkapital	334.290	286.541
Bilanzsumme	586.197	504.298

INVESTITIONEN IN ANLAGEIMMOBILIEN

Die Investitionen von rd. EUR 2,0 Mio. sind detailliert im Anhang unter 3.1. "Anlageimmobilien" aufgeführt. Im Jahr 2019 sind außerdem die Immobilien Hermann-Drechsler-Straße 1, Gera, und Juri-Gagarin-Ring 90, Erfurt, übernommen und erstmals im Anlagevermögen ausgewiesen.

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

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 2019 insgesamt TEUR 550.700 (Vj. TEUR 463.985). Die bilanzierten Marktwerte für die einzelnen Standorte sind im Anhang unter 3.1. dargestellt.



NET ASSET VALUE

Bei insgesamt 11.051.000 Aktien errechnete sich zum 31. Dezember 2019 ein Net Asset Value je Aktie von EUR 33,56 (Vj. EUR 28,38). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, ergibt sich der sogenannte Net Net Asset Value (NNAV) zum 31. Dezember 2019 in Höhe von EUR 30,25 (Vj. 25,93) je Aktie.

Angaben in TEUR	2019	2018
Buchwerte der Immobilien	550.700	463.985
Buchwerte der Beteiligungen	0	0
Sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	10.107	21.823
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-189.964	-172.144
NET ASSET VALUE	370.843	313.664
NAV/Aktie	33,56	28,38
latente Steuern	-36.553	-27.123
NNAV	334.290	286.541
NNAV/Aktie	30,25	25,93

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

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

Durch die Übernahme weiterer Anlageimmobilien und durch Vermietungserfolge erhöhten sich die Mieteinnahmen. Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung ist daher um rd. 8 % gestiegen. In der Folge ist die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl "Funds from Operations" (FFO) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. 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. Insgesamt ist jetzt aber ein hohes Preisniveau erreicht.

Als Folge des guten Jahresergebnisses 2019 nach dem Rechnungslegungsstandard IFRS, das zu mehr als 84 % aus den Bewertungseffekten resultiert, konnte im Einzelabschuss der POLIS Immobilien AG ein Jahresüberschuss von TEUR 1.895,51 nach dem für die Zahlung einer Dividende maßgeblichen Ergebnis nach deutscher Rechnungslegung (HGB) erwirtschaftet werden. Das Ergebnis nach HGB liegt deutlich unter dem Ergebnis nach IFRS, da in diesem die o. g. maßgeblichen Bewertungsergebnisse keine direkte Berücksichtigung finden. Das Ergebnis nach HGB besteht im Wesentlichen aus Erträgen aus Beteiligungen.

Da wir aufgrund der geplanten Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen für das Jahr 2020 ein im Einzelabschuss der POLIS Immobilien AG nur leicht positives Ergebnis und im Jahr 2021 ein negatives Ergebnis (HGB) erwarten, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von TEUR 947,76 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 15.127 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 alle zwei Jahre 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.

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. Wir digitalisieren interne Prozesse und Aufgaben sowie das Berichtswesen zur Effizienzsteigerung und Prozessabsicherung.

DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DFR FINZFI RISIKEN

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

Wir definieren wesentliche Risiken ab einem Risikowert von 100 TEUR, nach Berücksichtigung von Gegenmaßnahmen und Eintrittswahrscheinlichkeit.

- 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. Hier sehen wir keine wesentlichen Risiken.
- 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. Bei variabel ungesicherten Krediten von rd. EUR 24 Mio. beträgt das Risiko einer Zinserhöhung um 100 BP gewichtet TEUR 240.
- III. Der Zugang zu Fremdkapital war für die POLIS im Jahr 2019 durch die Strategie eines dauerhaft moderaten Verschuldungsgrades von max. 60,0 % sehr gut. Es waren ausreichend Finanzierungspartner am Markt, die im Vergleich zum Vorjahr weiterhin günstige Finanzierungskonditionen angeboten haben. 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. Hier sehen wir keine wesentlichen Risiken.
- IV. Die POLIS unterhält Bankguthaben bei privaten Banken. Hier sehen wir keine wesentlichen Risiken.
- V. Mit einer Konzern-Eigenkapitalquote von ca. 57 % und einem verfügbaren Bankguthaben von ca. EUR 25 Mio. im Konzern sowie einem positiven, gesicherten Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit treten bei den für 2019 geplanten Modernisierungsinvestitionen und Instandhaltungsmaßnahmen keine Finanzierungsengpässe auf. Zudem stehen darüber hinaus lastenfreie Immobilien zur Verfügung, die ausreichend Finanzierungsspielraum bieten.
- VI. Die Kredite weisen übliche Covenants auf: in der Regel Loan-to-Value-Ratios von 60 % und 80 % 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.

VII. 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

VERMIETUNGSRISIKO

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2019 einen durchschnittlichen Leerstand von 3,7 % auf. 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 4,34 Jahren auf, sodass regelmäßig Mietverträge zur Verlängerung anstehen. Im Jahr 2020 stehen rd. 4.530 m² Büro- und Gewerbeflächen zur Vermietung an. Die Mieter der POLIS sind über eine Vielzahl von Branchen verteilt und weisen eine überdurchschnittlich gute Bonität auf. Die Mieterbonitäten der TOP-20-Mieter werden vierteljährlich überprüft. Hier sehen wir keine wesentlichen Risiken.

II. BAUKOSTENRISIKO

Die POLIS investiert in Objekte mit unterschiedlich hohem Modernisierungsbedarf. Die Strategie der aktiven Bestandshaltung umfasst dabei sowohl Modernisierungen als auch in einem geringen 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 2020 werden wir ca. EUR 14,9 Mio. in die Anlageimmobilien investieren. Vor dem Hintergrund der geplanten Baumaßnahmen sehen wir ein Baukostenrisiko von bis zu TEUR 1.000.

III. 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 2020 trotz nur einer moderaten Planung von 1 % Wertzuwachs ein Risiko von Abwertungen in Höhe von rd. EUR 2,75 Mio.

IV. 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 hoch qualifizierte 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 2019 standen mehrere Neubesetzungen an. Eventuell ist im Jahr 2020 mit weiteren Nachbesetzungen zu rechnen. Hier sehen wir keine wesentlichen Risiken. Die allgemeinen Risiken aus Corporate Governance (Organisation, Kommunikation, Arbeits-, Umwelt- und Datenschutz) bewerten wir mit insgesamt TEUR 150.

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 2020 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.



PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER MÄRKTE FÜR BÜROIMMOBILIEN

Die Büromärkte haben sich 2019 auf hohem Niveau stabilisiert. Trotz der Neubautätigkeit haben sich die Leerstände am Büromarkt deutlich 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 Vermietungsleistungen in den letzten Jahren sowie durch ausgewählte Zukäufe die Grundlage für eine Stabilisierung und Verbesserung der wesentlichen Ertragskennziffern für 2020 und die Folgejahre gelegt. Mit unserem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio dürfte sich der Vermietungserfolg im Jahr 2020 fortsetzen. Aufgrund des erreichten hohen Vermietungsstandes werden neben Neuvermietungen weitere Mietsteigerungen, auch durch marktangepasste Mietvertragsprolongationen, 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.

PROGNOSE FÜR 2020

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken und Chancen und vor dem Hintergrund der voraussichtlich positiven Entwicklung am Büromarkt und der in 2020 weiterhin zu erwartenden noch niedrigen Zinssätze gehen wir davon aus, dass sich die wesentlichen operativen Kennzahlen wegen des hohen Vermietungsstandes weiterhin solide darstellen werden.

Durch voraussichtlich deutlich höhere Instandhaltungskosten wird das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung deutlich unter dem des Vorjahreswertes liegen.

Durch die Modernisierung des gesamten Objektes Neumarkt in Köln, einer Neuvermietung in Erfurt sowie weiterer Mieterwechsel, vor allem in Dresden und Stuttgart, wird der Vermietungsstand zum Ende des Jahres 2020 vorübergehend auf 93 % absinken.

Die Kennzahl "FFO" wird im Jahr 2020 aufgrund deutlich erhöhter Instandhaltungsaufwendungen um ca. EUR 6,8 Mio. niedriger als im Jahr 2019 ausfallen.

Das Ergebnis vor Steuern wird in der Folge im Jahr 2020 voraussichtlich ca. EUR 13,2 Mio. betragen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird ca. EUR 4,2 Mio. unter dem des abgelaufenen Geschäftsjahres liegen.

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2020 leicht steigen und der LTV aufgrund der laufenden Tilgung bei gleichzeitiger Wertsteigerung der Immobilien leicht sinken.

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

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.

Zusätzlich 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 im Jahr 2020 weiterhin solide Ertragskennzahlen vorweisen. Das Ergebnis wird aufgrund eines voraussichtlich niedrigeren Bewertungsergebnisses aus Anlageimmobilien und einem geplant deutlich höheren Instandhaltungsprogramm im Jahr 2020 wesentlich niedriger ausfallen als in 2019.

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. Wir werden die Digitalisierung von Prozessen und Aufgaben auch mittels Robotik und immobilienspezifisch fortsetzen.



ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die Schlusserklärung des Vorstandes gem. §312 Abs. 3 AktG 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 2019 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, 24. März 2020

POLIS Immobilien AG

- Der Vorstand -

Mathias Gross

Dr. Michael Piontek

DER KONZERNABSCHLUSS DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

KONZERNBILANZ		58
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	1	60
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	1	61
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	1	62
KONZERNANHANG		
ALLGEMEINE ANGABEN	1	63
ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	1	63
ANGABEN ZUR BILANZ	1	75
ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG	1	94
ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG	1	97
SONSTIGE ANGABEN	1	98
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS		108



KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2019, nach International Financial Reporting Standards (IFRS) POLIS Immobilien AG, Berlin

Aktiva

31.12.2019 550.700	31.12.2018
474	463.985
174	263
504	452
1.244	1.554
522.622	466.254
7.867	5.797
104	83
25.187	31.685
417	479
33.575	38.044
	7.867 104 25.187

586.197

504.298

Bilanzsumme

KONZERNBILANZ

Passiva

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.9.	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.9.	18.185	18.185
Rücklage für Cashflow-Hedging		-11.224	-6.057
Rücklage für Zeitbewertung von finanziellen Vermögenswerten		0	-204
Gewinnrücklagen	3.9.	164.107	115.686
Konzernüberschuss		52.712	48.421
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		334.290	286.541
Summe Eigenkapital		334.290	286.541
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10.	177.043	169.146
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.4.	36.553	27.123
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.10.	14.013	7.072
Summe langfristige Verbindlichkeiten		227.609	203.341
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.10.	12.921	2.998
Erhaltene Anzahlungen	3.10.	5.937	5.599
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.10.	2.195	2.798
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.10.	6	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.10.	3.239	3.021
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		24.298	14.416
Bilanzsumme		586.197	504.298

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019, nach International Financial Reporting Standards (IFRS) POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01 31.12.19	01.01 31.12.18
7 Tigabon III TEON	7 tillarig	01.01. 01.12.13	01.01. 01.12.10
Mieterträge	4.1.	24.028	22.228
Instandhaltungsaufwand	4.2.	-4.107	-3.528
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-567	-807
		-4.674	-4.335
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		19.354	17.893
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		53.310	50.510
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		0	-617
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4.	53.310	49.893
Sonstige Erträge	4.6.	446	193
Sonstiger Aufwand	4.7.	-495	-193
Verwaltungsaufwand	4.8.	-4.655	-4.552
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		67.960	63.234
Zinserträge	4.9.	31	19
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	3.10.	234	83
Zinsaufwendungen	4.10.	-4.960	-5.039
Ergebnis vor Steuern		63.265	58.297
Latente Steuern	4.11.	-10.371	-9.792
Laufende Steuern	4.11.	-182	-84
Summe der Ertragsteuern		-10.553	-9.876
Konzernüberschuss	•••••	52.712	48.421
davon den Minderheiten zuzurechendes Ergebnis	••••••	0	0
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		52.712	48.421
Konzernüberschuss		52.712	48.421
In Folgeperioden in den Gewinn und Verlust umzugliederndes sonstiges Ergebnis:			
In das Ergebnis umgegliederte Marktbewertung Beteiligungen	3.3.	242	0
Darauf entfallende latente Steuern	3.4.	-38	0
Marktbewertung Cashflow-Hedges	3.10.	-8.536	-3.617
Darauf entfallende latente Steuern	3.4.	1.351	572
In das Ergebnis umgegliederte Marktbewertung Cashflow-Hedges	4.10.	2.397	2.371
Darauf entfallende latente Steuern	3.4.	-379	-375
Sonstiges Ergebnis		-4.963	-1.049
Konzerngesamtergebnis		47.749	47.372

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

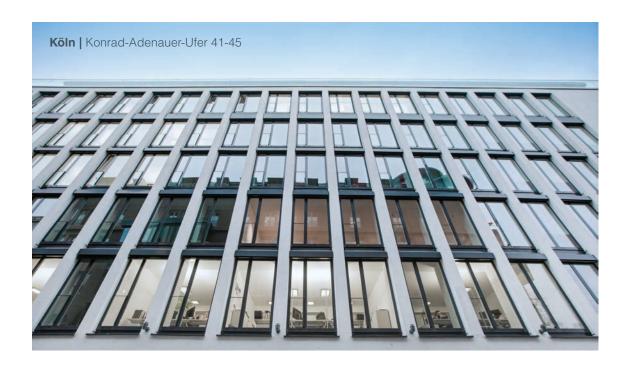
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019, nach International Financial Reporting Standards (IFRS) POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01 31.12.19	01.01 31.12.18
Ergebnis vor Steuern		63.265	58.297
berichtigt um:			
Finanz- und Beteiligungsergebnis	4.8., 4.9.	4.695	4.937
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	3.1.	-53.310	-49.893
Abschreibungen/ Wertänderungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.	269	260
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.717	988
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-126	487
Gezahlte Ertragsteuern	4.11.	193	95
Erhaltene Ertragsteuern	4.11.	22	238
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		13.291	15.409
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.2.	-233	-182
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.2. 3.1. 3.1.		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien	3.1.	-233 -31.361	-182 -1.120 -2.947
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen	3.1. 3.1.	-233 -31.361 -2.133	-182 -1.120 -2.947
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen Erhaltene Zinsen	3.1. 3.1.	-233 -31.361 -2.133 31	-182 -1.120 -2.947 19 -4.230
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen Erhaltene Zinsen Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.1. 3.1. 4.9.	-233 -31.361 -2.133 31 -33.696	-182 -1.120 -2.947 19 -4.230
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen Erhaltene Zinsen Cashflow aus Investitionstätigkeit Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	3.1. 3.1. 4.9.	-233 -31.361 -2.133 31 -33.696	-182 -1.120 -2.947
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen Erhaltene Zinsen Cashflow aus Investitionstätigkeit Auszahlungen für die Tilgung von Krediten Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.1. 3.1. 4.9. 3.10. 3.10.	-233 -31.361 -2.133 31 -33.696 -2.170 20.000	-182 -1.120 -2.947 19 -4.230 -19.717
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen Erhaltene Zinsen Cashflow aus Investitionstätigkeit Auszahlungen für die Tilgung von Krediten Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten Gezahlte Zinsen	3.1. 3.1. 4.9. 3.10. 3.10.	-233 -31.361 -2.133 31 -33.696 -2.170 20.000 -3.923	-182 -1.120 -2.947 19 -4.230 -19.717 15.000 -4.240
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen Erhaltene Zinsen Cashflow aus Investitionstätigkeit Auszahlungen für die Tilgung von Krediten Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten Gezahlte Zinsen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.1. 3.1. 4.9. 3.10. 3.10.	-233 -31.361 -2.133 31 -33.696 -2.170 20.000 -3.923 13.907	-182 -1.120 -2.947 19 -4.230 -19.717 15.000 -4.240 -8.957

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019, nach International Financial Reporting Standards (IFRS) POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- ergebnis	Rücklage für Cash- flow- Hedging	Rücklage für Zeitbe- wertung v. finanziellen Vermö- genswerten	Den Anteils- eignern d. Mutterun- ternehmens zuzurechnen- der Anteil am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.17	110.510	18.185	77.279	38.407	-5.008	-204	239.169	239.169
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	38.407	-38.407	0	0	0	0
Konzernüberschuss	0	0	0	48.421	0	0	48.421	48.421
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-1.049	0	-1.049	-1.049
Stand per 31.12.18	110.510	18.185	115.686	48.421	-6.057	-204	286.541	286.541
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	48.421	-48.421	0	0	0	0
Konzernüberschuss	0	0	0	52.712	0	0	52.712	52.712
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-5.167	204	-4.963	-4.963
Stand per 31.12.19	110.510	18.185	164.107	52.712	-11.224	0	334.290	334.290



KONZERNANHANG

Anhang zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG, Berlin, Deutschland zum 31.12.2019

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 auf Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten sowie aufstrebenden Standorten mit Entwicklungsmöglichkeiten 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 2019 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 § 315e 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 6. März 2020 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 2019. 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),
- 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 2019.

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 Anschaffungskosten 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 2019 und 2018 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

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

Gesellschaft	Nennkapital	Anteil	Eigenkapital HGB 31.12.2019	Ergebnis HGB 2019
	TEUR	%	TEUR	TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	964	30
POLIS Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin	25	100	8.155	278
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	4.785	1.632
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	665	100	1.452	234
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH & Co. KG, Berlin	26	100	416	189
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	1.728	87
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.305	215
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.100	425
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.622	606
POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.189	52
POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.922	235
POLIS Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.727	10
POLIS Zweite Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.915	-224
POLIS Zweite Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	14.186	522
POLIS Objekt Könneritzstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.100	1.890
POLIS Objekte Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.527	380
POLIS Erste Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.773	69
POLIS Zweite Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	8.631	92
POLIS Objekt Rankestraße 21 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	8.644	297
POLIS Objekt Erfurt GmbH & Co. KG	100	100	82	178
POLIS Objekt Gera GmbH & Co. KG	100	100	94	593
POLIS GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	-1
POLIS GmbH & Co. Sechsundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	100	-1
POLIS Service GmbH, Berlin	100	100	135	-9

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 24 vollkonsolidierten Gesellschaften mit Sitz in Berlin. Gegenüber dem 31. Dezember 2018 hat sich der Konsolidierungskreis um zwei Gesellschaften 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, die unter Punkt 2.4.13 angegeben werden.

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.

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 müssen. 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 10 bis 20 %, 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.

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 IFRS 9. Die Unterteilung erfolgt in die Kategorien "Fortgeführte Anschaffungskosten", "Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" und "Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet".

Die Klassifizierung eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt im Zugangszeitpunkt anhand der Eigenschaften im Hinblick auf die vertraglichen Zahlungsströme sowie an der Art des Geschäftsmodells, in dem

es gehalten wird. Demzufolge werden finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, wenn zum einen der finanzielle Vermögenswert innerhalb des Geschäftsmodells gehalten wird, um die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen, und zum anderen die vertraglichen Zahlungsströme zu bestimmten Zeitpunkten lediglich Rückzahlungen sowie Zinsen auf den ausstehenden Nominalbetrag darstellen. Ist ein Kriterium nicht erfüllt, erfolgt die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

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

a. Finanzanlagen in Eigenkapitalinstrumente

Grundsätzlich erfolgt die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts wird für alle Finanzanlagen im "Sonstigen Ergebnis" erfasst.

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. Die vertraglichen Zahlungsströme, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen, werden vereinnahmt. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt der Ansatz zum Transaktionspreis. An den Folgestichtagen erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

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 POLIS aus den 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 – Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente (Zins-Swaps) werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken variabel verzinster Darlehen eingesetzt. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Schulden angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Sicherungsbeziehungen erfüllen die Kriterien des IFRS 9 in Bezug auf die Abbildung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting).

Die erstmalige Anwendung von IFRS 9 hat keine Auswirkungen auf finanzielle Verbindlichkeiten, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt.

Ansatz und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgen 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.

POLIS hat die derivativen Finanzinstrumente teilweise 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. Die dafür abgeschlossenen Zinsswaps werden gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IFRS 9, sofern die Bedingungen des Standards erfüllt werden, bilanziert. POLIS sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

Voraussetzung für das Hedge Accounting ist eine ausführliche Dokumentation der Risikomanagementstrategie und des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft sowie der Nachweis über die Effektivität (insb. ökonomischer Zusammenhang) der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. POLIS dokumentiert bei Abschluss der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie das Ziel ihres Risikomanagements und die zugrundliegende Strategie beim Abschluss von Sicherungsgeschäften.

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. Die unrealisierten Gewinne und Verluste des effektiven Teils des Sicherungsgeschäftes werden 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. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsinstrument nicht mehr die Kriterien für einen Cashflow Hedge erfüllt, so verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im "Sonstigen Ergebnis", bis die zugrundeliegende Transaktion eintritt. Wird allerdings der Eintritt nicht länger erwartet, sind die kumulierten Gewinne oder Verluste sofort erfolgswirksam zu buchen. Die Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Fälligkeit der ihnen zu Grunde liegenden Cashflows als kurzfristige bzw. langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

2.4.9. Wertminderung

Für alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht zum erfolgswirksam beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, und bei Vertragsvermögenswerten ist eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste zu erfassen. 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 erfolgen erst, wenn eine Forderung uneinbringlich geworden ist.



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.

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 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. Für diese Miet- und Leasingverhältnisse wird der Aufwand linear über die Mietzeit verteilt.

2.4.12. Fremdkapitalkosten

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

2.4.13. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

POLIS hat IFRS 16 Leasingverhältnisse erstmals angewandt. Die Art und die Auswirkungen der Änderungen infolge der erstmaligen Anwendung dieses neuen Rechnungslegungsstandards sind im Folgenden beschrieben.

Einige andere Änderungen und Interpretationen sind 2019 erstmals anzuwenden, haben jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. POLIS hat keine Standards, Interpretationen oder Änderungen, die zwar veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind, vorzeitig angewandt.

IFRS 16 Leasingverhältnisse

IFRS 16 ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse – Anreize und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen. Der Standard legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung und die Angabe von Leasingverhältnissen dar und verpflichtet Leasingnehmer, die meisten Leasingverhältnisse in der Bilanz zu erfassen. Für Leasinggeber werden sich durch IFRS 16 bei der Bilanzierung im Wesentlichen keine Änderungen gegenüber IAS 17 ergeben. Sie werden Leasingverhältnisse auch künftig als Operating- oder Finanzierungsleasingverhältnisse einstufen und dabei ähnliche Grundsätze wie die in IAS 17 anwenden. Daher hat IFRS 16 keine Auswirkungen auf Leasingverhältnisse, bei denen POLIS als Leasinggeber fungiert.

POLIS hat sich in Bezug auf die nachstehenden Arten von Leasingvereinbarungen dafür entschieden, die Leasingzahlungen linear über die Laufzeit der Leasingvereinbarung als Aufwand zu erfassen.

i) kurz laufende (short-term) Leasingvereinbarungen mit einer Laufzeit von nicht mehr als 12 Monaten und ohne Kaufoption - das Wahlrecht ist nach Klassen der zugrundeliegenden Vermögenswerte einheitlich anzuwenden; und

ii) Leasingvereinbarungen, bei denen der dem Leasingvertrag zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert (of low value) ist (z. B. PCs, kleinteilige Vermögenswerte oder Büroeinrichtung) - dieses Wahlrecht kann auf jede einzelne Leasingvereinbarung angewendet werden, Beurteilungsmaßstab ist der Neuwert des Vermögenswertes.

Die Anwendung des IFRS 16 hatte keine Auswirkungen auf die Konzernbilanz, die Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung und die Konzern-Kapitalflussrechnung.

IFRIC Interpretation 23 Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

Die Interpretation ist auf die Bilanzierung von Ertragsteuern nach IAS 12 Ertragsteuern anzuwenden, wenn Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung bestehen. Sie gilt nicht für Steuern oder Abgaben, die nicht in den Anwendungsbereich von IAS 12 fallen, und enthält keine Bestimmungen zu Zinsen und Säumniszuschlägen in Verbindung mit unsicheren steuerlichen Behandlungen. Die Interpretation hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

Gemäß IFRS 9 kann ein Schuldinstrument zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet werden, wenn die vertraglich vereinbarten Cashflows ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen (sog. SPPI-Kriterium) und das Schuldinstrument im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten wird, das dieser Einstufung entspricht. Die Änderungen an IFRS 9 stellen klar, dass ein finanzieller Vermögenswert das SPPI-Kriterium ungeachtet dessen erfüllt, welches Ereignis oder welcher Umstand die vorzeitige Beendigung des Vertrags bewirkt und welche Vertragspartei das angemessene Entgelt für die vorzeitige Beendigung des Vertrags zahlt oder erhält. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen

Ein Unternehmen, das an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit beteiligt ist, aber keine gemeinsame Kontrolle darüber hat, könnte die gemeinschaftliche Kontrolle über eine solche gemeinschaftliche Tätigkeit erlangen, deren Aktivität ein Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt. Die Änderungen präzisieren, dass die zuvor gehaltenen Anteile an dieser gemeinschaftlichen Tätigkeit nicht neu zu bewerten sind. Ein Unternehmen hat diese Änderungen auf Transaktionen anzuwenden, bei denen es die gemeinschaftliche Kontrolle zu Beginn des ersten Geschäftsjahres, das am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnt, oder danach erlangt. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da keine Transaktionen durchgeführt wurden, bei denen eine gemeinschaftliche Kontrolle erlangt wurde.

IAS 12 Ertragsteuern

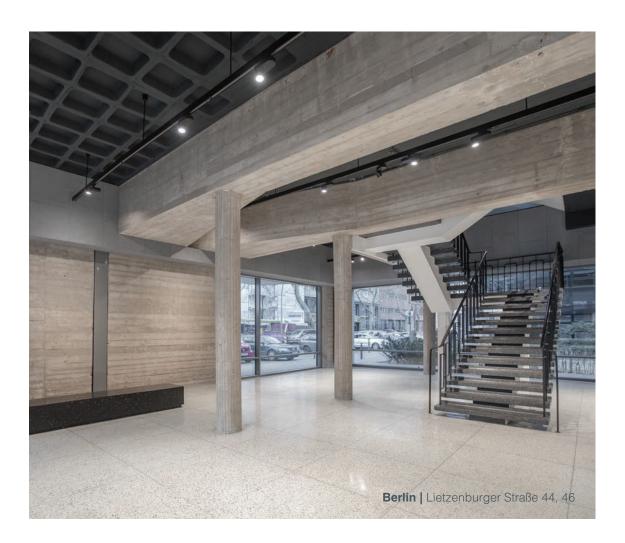
Die Änderungen konkretisieren, dass die ertragsteuerlichen Folgen von Dividenden unmittelbarer mit vergangenen Transaktionen oder Geschäftsvorfällen, die ausschüttungsfähige Gewinne erzeugt haben, als mit Ausschüttungen an Anteilseigner verknüpft sind. Daher bilanziert ein Unternehmen die ertragsteuerlichen Folgen von Dividenden in der Gewinn- und Verlustrechnung, im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital, je nachdem, wo es diese vergangenen Transaktionen oder Geschäftsvorfälle ursprünglich erfasst hat. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, eine vorzeitige Anwendung ist jedoch zulässig. Erstmals wendet das Unternehmen diese Änderungen auf die ertragsteuerlichen Folgen von Dividenden an, die zu oder nach Beginn der frühesten dargestellten Vergleichsperiode erfasst wurden. Da die aktuelle Vorgehensweise des Konzerns mit diesen Änderungen in Einklang steht, ergaben sich durch ihre Anwendung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 23 Fremdkapitalkosten

Die Änderungen präzisieren, dass ein Unternehmen Fremdkapitalmittel, die ursprünglich aufgenommen wurden, um einen qualifizierten Vermögenswert zu entwickeln, als Teil der allgemeinen Fremdmittel zu behandeln hat, wenn die gesamten Aktivitäten, die zur Vorbereitung dieses Vermögenswerts für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf erforderlich sind, im Wesentlichen abgeschlossen sind. Das Unternehmen hat die Änderungen auf Fremdkapitalkosten anzuwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahres auftreten, in dem das Unternehmen die Änderungen erstmals anwendet. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, eine vorzeitige Anwendung ist jedoch zulässig. Da die aktuelle Vorgehensweise des Konzerns mit diesen Änderungen in Einklang steht, ergaben sich durch ihre Anwendung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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 Erfurt, Gera, 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 2019 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Angaben in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 01.01.2019	Zugänge aus Ankauf	Modernisierungs- investitionen	Marktwert- änderung	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2019
Berlin	104.000	0	604	6.996	111.600
Dresden	104.620	0	299	12.931	117.850
Düsseldorf	42.070	0	734	5.226	48.030
Köln	94.810	0	259	10.841	105.910
Stuttgart	76.665	0	61	12.634	89.360
Weitere Städte *	41.820	31.361	87	4.682	77.950
Summe	463.985	31.361	2.044	53.310	550.700

^{*} Erfurt, Gera, 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. Der Zugang betrifft den Ankauf der Immobilien in Erfurt und Gera.

Von den Modernisierungsinvestitionen des Jahres 2019 sind TEUR 2.037 (Vj. TEUR 2.014) zahlungswirksam; zuzüglich der Auszahlungen für Modernisierungskosten des Vorjahres ergeben sich Gesamtauszahlungen von TEUR 2.133 (Vj. TEUR 3.043).

Aus der Neubewertung ergab sich insgesamt eine positive Marktwertänderung von TEUR 53.310. Positive Bewertungsergebnisse ergaben sich insbesondere in den Objekten in Dresden und in Stuttgart aus Vermietungserfolgen zu verbesserten Konditionen, aus der Verlängerung mehrerer Mietverträge sowie aus verbesserten Marktmieten und der gesunkenen Diskontierungszinsen.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2018 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Summe	400.750	11.230	2.111	49.893	463.985
Weitere Städte *	36.600	0	228	4.992	41.820
Stuttgart	71.190	0	83	5.392	76.665
Köln	87.200	0	158	7.452	94.810
Düsseldorf	37.200	0	382	4.488	42.070
Dresden	81.970	11.230	799	10.620	104.620
Berlin	86.590	0	461	16.949	104.000
Angaben in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 01.01.2018	Zugänge aus Ankauf	Modernisierungs- investitionen	Marktwert- änderung	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2018

^{*} 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:

	2019 Anlageimmobilien TEUR	2018 Anlageimmobilien TEUR
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	24.028	22.228
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen		
Instandhaltungsaufwand	4.107	3.528
Immobilienbewirtschaftung	366	584
SUMME	4.473	4.112
direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben		
Immobilienbewirtschaftung	201	223
Summe	201	223

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2019

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2019 und dem 31. Dezember 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 die Immobilien der POLIS 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 Valuation 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 Valuation 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 Valuation 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 der ersten drei Quartale ein Drittel des Portfolios extern durch Wüest Partner und zwei Drittel intern bewertet werden. Zum Stichtag 31.Dezember 2019 (viertes Quartal) erfolgte die Bewertung ausschließlich intern. 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 2019 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.



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

- Der durchschnittliche Leerstand des Portfolios am Bewertungsstichtag von 3,72 % (Vj. 2,01 %) wird innerhalb eines Jahres deutlich steigen auf voraussichtlich 7,09 % zum 31. Dezember 2020. Im mittelfristigen Planungshorizont liegt die Leerstandsrate, bezogen auf die einzelnen Objekte, in einer Spanne zwischen 0,0 % und maximal 74,47 % (Modernisierungsprojekt Neumarkt 49).
- Aus dem Cashflow-Szenario ergibt sich eine Mietsteigerung von durchschnittlich 6,30 % (Vj. 2,0 %) im ersten Jahr. Die Entwicklung der kurzfristigen Mieteinnahmen wird positiv beeinflusst von deutlichen Mietsteigerungen in Berlin, Köln und Dresden. Nach Anpassung auf die stark gestiegenen Marktmieten erwarten wir ab dem zweiten Jahr bis zum Ende des zehnjährigen Planungshorizonts eine Mietsteigerung von durchschnittlich 2,30 % (Vj. 1,78 %) pro Jahr. Die leicht gedämpften Entwicklungserwartungen resultieren aus kalkulatorischen Leerständen in den mittleren Jahren des Prognosezeitraums.
- Detaillierte Angaben zum Vermietungsgrad und den Mieteinnahmen sind im Lagebericht aufgeführt.

Langfristig (2020 bis 2024) geplante Instandhaltungskosten (durchschnittlich)	2020	2021	2022	2023	2024
Instandhaltung Konzern	13.762.632	7.895.070	6.027.580	6.101.861	6.045.565
Fläche	192.328 m ²				
Durchschnitt p.a.	5,96 €/m²	3,42 €/m²	2,61 €/m²	2,64 €/m²	2,62 €/m²
Durchschnitt Gesamtzeitraum	3,45 €/m²				
Durchschnitt 2022 – 2024			2,63 €/m²		

Langfristig (2020-2024) plant POLIS mit Instandhaltungskosten (inklusive allgemeiner Modernisierungskosten) von durchschnittlich EUR 3,45 (Vj. EUR 4,19) pro Quadratmeter Mietfläche und Monat, davon EUR 0,49 (Vj. EUR 0,79) pro Quadratmeter Mietfläche und Monat für laufende Instandhaltungen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Betrachtungszeitraum der Instandhaltungskosten mit fünf Jahren beibehalten, da

der konkrete Planungszeitraum hierfür ebenfalls auf fünf Jahre angelegt ist. Kurzfristig wurde ein erhöhter Instandhaltungsbedarf von EUR 5,96 im Jahr 2020 und EUR 3,42 im Jahr 2021, jeweils pro Quadratmeter Mietfläche und Monat, identifiziert, davon EUR 0,49 für die laufenden Instandhaltungen. Der erhöhte Instandhaltungsbedarf in den Jahren 2020 und 2021 resultiert hauptsächlich aus den umfassenden Baumaßnahmen eines Objektes in Köln sowie der Fassadenerneuerung eines Düsseldorfer Objektes. In den Jahren 2022 bis 2024 liegen die geplanten Instandhaltungskosten bei durchschnittlich EUR 2,63 pro Quadratmeter Mietfläche und Monat.

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

Alle Angaben in %	Leerstandsrate 31.12.2019 (Fläche)	erwartete Leerstandsrate 31.12.2020 (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)
Berlin	3,16	2,02	5,32	3,65
Dresden	0,54	6,95	1,78	0,60
Düsseldorf	5,92	9,95	6,97	2,71
Köln	11,68	14,35	-2,17	2,15
Stuttgart	2,37	6,01	6,15	2,36
Weitere Städte *	1,98	4,36	2,27	2,03
Portfolio	3,72	7,09	6,30	2,30

^{*} Erfurt, Gera, Frankfurt am Main, Hannover, München

Die tatsächliche Leerstandsrate zum 31. Dezember 2019 über das gesamte Portfolio ist im Vergleich zur Projektion des Vorjahres (7,50 %) deutlich geringer und beträgt 3,72 %. Die Annahme der höheren Leerstandsrate zum Jahresende 2020 beruht im Wesentlichen auf dem Leerstand in Köln (2.910 m²), der durch das geplante Refurbishment des Hauses bedingt ist. Weitere größere Leerstände sind für die Objekte in Düsseldorf mit 1.323 m² und Dresden mit 3.475 m² zu erwarten.

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

Alle Angaben in %	Leerstandsrate 31.12.2018 (Fläche)	erwartete Leerstandsrate 31.12.2019 (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Miets- teigerung p.a. (Umsatz)
Berlin	0,39	0,87	4,35	2,98
Dresden	0,45	1,85	6,42	2,01
Düsseldorf	5,68	17,24	0,00	2,05
Köln	3,47	14,30	-2,77	0,88
Stuttgart	2,45	12,09	-0,77	1,31
Weitere Städte *	2,34	4,33	4,98	1,35
Portfolio	2,01	7,50	2,00	1,78

^{*} Frankfurt am Main, Hannover, München

Wesentliche Informationen zur Sensitivität der Marktbewertung zeigt nachfolgende Übersicht:

Sensitivitätsanalyse	Fair Value per	nachha Miete	0	Mietwachst	um p.a.	Mietau	Mietausfall		Diskontierungszinssatz	
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	31.12.2019	-10 %	+10 %	-1 %	+1 %	+1 %	-1 %	+100 Basisp.	-100 Basisp.	
Berlin	111.600	-10.113	8.178	-3.572	3.724	-375	393	-8.937	9.881	
Dresden	117.850	-10.425	6.723	-6.542	7.088	-468	455	-9.633	10.652	
Düsseldorf	48.030	-4.016	2.957	-2.613	2.814	-128	118	-4.036	4.473	
Köln	105.910	-9.874	6.530	-4.362	4.667	-452	449	-8.895	9.837	
Stuttgart	89.360	-4.298	6.962	-1.829	6.465	-298	358	-7.146	7.893	
Weitere Städte*	77.950	-6.724	4.984	-4.255	4.591	-324	322	-6.528	7.230	
Portfolio	550.700	-45.450	36.334	-23.173	29.349	-2.045	2.095	-45.175	49.966	

^{*} Erfurt, Gera, Frankfurt am Main, Hannover, München

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

Sensitivitätsanalyse	Fair Value per	nachha Miete	0	Mietwachst	um p.a.	Mietau	Mietausfall		Diskontierungszinssatz	
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	31.12.2018	-10 %	+10 %	-1 %	+1 %	+1 %	-1 %	+100 Basisp.	-100 Basisp.	
Berlin	104.000	-5.160	10.097	-3.586	3.847	-387	369	-8.339	9.220	
Dresden	104.620	-2.980	3.305	-452	467	-293	466	-8.288	9.152	
Düsseldorf	42.070	-3.471	2.375	-2.036	2.183	-202	112	-3.601	3.987	
Köln	94.810	-6.030	4.326	-2.443	1.872	-432	62	-7.951	8.789	
Stuttgart	76.665	-3.303	3.642	-984	1.006	-295	304	-6.169	6.824	
Weitere Städte*	41.820	-2.050	1.328	-955	1.031	-159	201	-3.417	3.781	
Portfolio	463.985	-22.994	25.073	-10.456	10.406	-1.768	1.514	-37.765	41.753	

^{*} 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" enthält, 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 2019) jeweils lediglich eine Größe verändert.

Die unter dem nachhaltigen Mietertrag dargestellten Abweichungen wurden wie folgt ermittelt: Die objektspezifischen Marktmieten für die Hauptnutzungsart "Büro" wurden ab dem Bewertungsstichtag um 10 % erhöht bzw. gemindert. In den Folgejahren ist die Änderung der objektspezifischen Marktmieten unverändert.

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

Die unter "Mietausfall" angegebenen Abweichungsanalysen basieren auf vorhandenen bzw. unterstellten Mietverträgen. Das Mietausfallwagnis für diese wurde jeweils um 1 %-Punkt erhöht bzw. vermindert.

Im Rahmen der unter "Diskontierungszinssatz" dargestellten Abweichungsanalysen wurde der objektspezifische Diskontierungszinssatz für die rollierende DCF-Bewertung um 100 Basispunkte erhöht bzw. vermindert.

Über die in der obenstehenden Tabelle dargestellten Inputfaktoren hinausgehend zeigen die beizulegenden Zeitwerte eine hohe Sensitivität in Bezug auf eine Verlängerung bzw. Verkürzung der unterstellten Vermarktungszeiträume bei geplanten Mieterwechseln sowie auf die Erhöhung bzw. Minderung der Verkaufsrendite (exit yield) zum fiktiven Wiederverkauf nach zehn Jahren. Für die Bewertung der Immobilien wurde ein Planungszeitraum von zehn Jahren unterstellt.

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

TEUR	Gesamt	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestmietzahlungen (31.12.2019)	134.605	24.349	67.675	42.581
Mindestmietzahlungen (31.12.2018)	120.780	21.953	59.390	39.436

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	01.01.19	Zugänge	Abgänge	31.12.19	01.01.19	Zugänge	Abgänge	31.12.19	31.12.18	31.12.19
Software	1.043	57	0	1.100	781	145	0	926	262	174
Betriebs-und Geschäftsausstattung	894	176	6	1.064	442	124	6	560	452	504
	1.937	233	6	2.164	1.223	269	6	1.486	714	678

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
Angaben in TEUR	01.01.18	Zugänge	Abgänge	31.12.18	01.01.18	Zugänge	Abgänge	31.12.18	31.12.17	31.12.18
Software	956	87	0	1.043	631	150	0	781	325	262
Betriebs-und Geschäftsausstattung	739	189	34	894	360	109	27	442	379	452
	1.695	276	34	1.937	991	259	27	1.223	704	714

3.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalteten im Vorjahr 5,1 % der Anteile an der "Bouwfonds GmbH & Co. Stinnesplatz KG". Die Beteiligung wurde in Vorjahren auf Null abgewertet. Da sich die "Bouwfonds GmbH & Co. Stinnesplatz KG" in Insolvenz befindet, wird die Beteiligung ausgebucht.



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	2019 TEUR	2018 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	89	1.098
Hedging Rücklage	1.757	501
Summe vor Saldierung	1.846	1.599
Saldierung	-1.846	-1.599
Aktive latente Steuern	0	0
Latente Steuerverbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	37.968	28.291
Sonst. finanz. Verbindlichkeiten	431	431
Saldierung	-1.846	-1.599
Passive latente Steuern	36.553	27.123

Die Saldierung der aktiven latenten Steuern mit den passiven latenten Steuern (TEUR 1.846) erfolgt nur, soweit sie sich auf Ertragsteuern beziehen, wenn sie von derselben Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt erhoben werden.

Zum 31. Dezember 2019 wurden auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge der POLIS Immobilien AG (TEUR 565; Vj. TEUR 6.938) 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 Bestandteile eines effektiven Cashflow-Hedges sind (TEUR 1.145; Vj. TEUR 368), und die Umgliederung der in der Rücklage für Cashflow-Hedges erfassten Marktwertänderung der in der Vergangenheit abgelösten Zinsswaps (TEUR -174, Vj. TEUR -168) wurden ebenso im "Sonstigen Ergebnis" erfasst wie im Vorjahr der Effekt aus der Designierung eines Hedges, für den das Grundgeschäft weggefallen ist, in Höhe von TEUR -3.

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

Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 67.854 (Vj. TEUR 69.808) wurden keine latenten Steueransprüche erfasst, da diese nach der Unternehmensplanung nicht genutzt werden.

3.5. 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:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.020	5.721
davon umlegbare Betriebskosten	6.525	5.417
davon Mietforderungen	495	304
Sonstige Forderungen	847	76
SUMME	7.867	5.797

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten den beizulegenden Zeitwerten.

Zum 31. Dezember 2019 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 6.525 (Vj. TEUR 5.417) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 5.937 (Vj. TEUR 5.599) 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.

Die sonstigen Forderungen resultieren aus der Stellung von Sicherheiten im Rahmen der Marktbewertung für Derivate (Collaterals), die nicht innerhalb eines Cashflow-Hedges gehalten werden.

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

davon: nicht wertgemindert und fällig seit

Buchwert TEUR	davon: weder wertgemindert noch fällig TEUR	über 90 Tagen TEUR	61 - 90 Tagen TEUR	31 - 60 Tagen TEUR	0 - 30 Tagen TEUR
31.12.2019					
7.020	6.851	29	12	41	87
31.12.2018					
5.721	5.478	202	19	38	18

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 924 (Vj. TEUR 426). POLIS kann bei Zahlungsrückständen entsprechend der mietvertraglichen Regelungen auf diese Sicherheiten zugreifen.

Wertberichtigungen auf andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte waren nicht erforderlich.



3.6. Kurzfristige Steuerforderungen

Die kurzfristigen Steuerforderungen in Höhe von TEUR 104 (Vj. TEUR 83) 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 2019 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):

	_		Restlaut	zeiten	
Verbindlichkeitenspiegel	gesamt	bis 1 Jahr	gesamt über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Angaben in TEUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	189.964 (172.144)	12.921 (2.998)	177.043 (169.146)	35.154 (48.230)	141.889 (120.916)
erhaltene Anzahlungen	5.937 (5.599)	5.937 (5.599)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.195 (2.798)	2.195 (2.798)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	6 (0)	6 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
sonstige Verbindlichkeiten	17.252 (10.093)	3.239 (3.021)	14.013 (7.072)	14.013 (7.072)	0 (0)
	215.354 (190.634)	24.298 (14.416)	191.056 (176.218)	49.167 (55.302)	141.889 (120.916)
zzgl. latente Steuern			36.553 (27.123)		
Summe langfristige Verbindlichkeiten			227.609 (203.341)		
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		24.298 (14.416)			

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

Laufzeit / Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2020	1,28		10.769
2021	3,28-3,51	1	23.067
2023	2,9	1	5.606
2025	variabel		14.400
2027	variabel		78.512
2028	variabel		29.850
2029	0,78		20.000
2036	variabel		7.760
		Summe	189.964

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

Laufzeit / Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2020	1,28		10.738
2021	3,28-3,51	1	23.367
2023	2,9	1	5.789
2025	variabel		14.550
2027	variabel		79.708
2028	variabel		30.152
2036	variabel		7.840
		Summe	172.144

Im Geschäftsjahr 2019 ergab sich durch planmäßige Tilgungen ein Zahlungsmittelabfluss von insgesamt EUR 2,17 Mio. Weiterhin wurden Kredite mit einem Volumen von EUR 20 Mio. aufgenommen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 130.523 (Vj. TEUR 132.250) variabel verzinst und TEUR 58.673 (Vj. TEUR 39.894) fest verzinst, daneben sind abgegrenzte Zinsen von TEUR 769 (Vj. TEUR 738) 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 230.563 (Vj. TEUR 210.564) auf den Immobilienbestand (Buchwert: TEUR 550.700) sowie durch Abtretungen, z. B. durch Mietzessionen, besichert. Die Inanspruchnahme kann dabei erst bei rechtswirksamer Kündigung der entsprechenden Kreditverträge erfolgen.

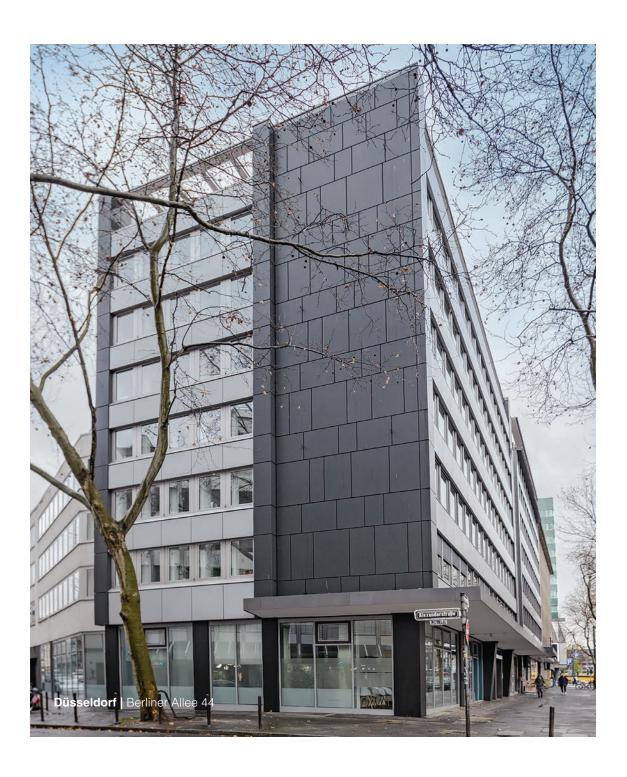
Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2019, betrug 2,01 % (Vj. 2,17 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 7,0 (Vj. 7,7) Jahre. Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinsten Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinsten Verbindlichkeiten betrug zum 31. Dezember 2019 TEUR 58.604 (Vj. TEUR 40.286). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betrugen -0,21 %-0,30 % (Vj. -0,04 %-0,30 %), 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:

31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente 2.039	2.049
Übrige 1.200	972
Summe 3.239	3.021



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

Zinssicherung

Sicherungszeitraum	Durchschnittlicher Nominalbetrag Zinsswaps	Durchschnittlicher gesicherter fester Zinssatz
bis 1 Jahr	101.128	1,61 %
über 1 Jahr bis 2 Jahre	104.631	1,63 %
über 2 Jahre bis 5 Jahre	119.328	1,66 %
über 5 Jahre bis 10 Jahre	81.105	1,62 %
über 10 Jahre bis 15 Jahre	15.873	1,73 %
über 15 Jahre	6.500	1,51 %

Die ursprüngliche Laufzeit der designierten Zinsswaps beträgt zehn bis 20 Jahre (Vj. zehn bis 20 Jahre).

Für in der Vergangenheit abgelöste Zinsswaps werden die in der Rücklage für Cashflow Hedges erfassten Wertänderungen ratierlich über die ursprünglichen Laufzeiten der Sicherungsbeziehungen über den Gewinn und Verlust aufgelöst. Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges wurden dadurch im Geschäftsjahr TEUR 1.098 (Vj. TEUR 1.061), abzüglich latenter Steuern in Höhe von TEUR 174 (Vj. TEUR 168), in die Zinsaufwendungen umgegliedert.

Derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	Passiva			
	31.12	31.12.2019 31.12.2018		
	Nominalvolumen	Fair Value	Nominalvolumen	Fair Value
Zinsswaps	128.931	-16.132	130.117	-9.121
davon innerhalb Cashflow-Hedges	123.331	-15.646	124.517	-8.974
Gesamt	128.931	-16.132	130.117	-9.121

Die Sicherungsinstrumente, die die POLIS AG in Cashflow-Hedge-Beziehungen designiert hat, haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz zum 31. Dezember 2019:

Zinsänderungsrisiko (Zinsswaps mit festen Auszahlungen und variablen Einzahlungen) in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Nominalbeträge	123.331	124.517
Fair Value Sicherungsinstrumente	-15.646	-8.974
davon kurzfristig	-2.039	-1.973
davon langfristig	-13.607	-7.001
davon Vermögenswerte	0	0
davon Verbindlichkeiten	-15.646	-8.974
Fair-Value-Änderung Sicherungsinstrumente	-6.672	-1.026
Zur Messung der Ineffektivität	Hypothetische Derivate-Methode	Hypothetische Derivate-Methode
Bilanzposition für Sicherungsgeschäfte	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Die Cashflow-Sicherungsbeziehungen haben folgende Auswirkungen auf die GuV oder das Sonstige Ergebnis (Other Comprehensive Income; kurz "OCI"):

Zinssicherungen	31.12.2019	31.12.2018
OCI-Cashflow-Hedge-Rücklage (erfasster Gewinn/ Verlust aus Hedging, nach Ertragsteuern)	-11.224	-6.057
Veränderung der Cashflow-Hedge-Rücklage	-5.167	-1.049
davon im Sonstigen Ergebnis erfasster Zugang	-7.185	-3.044
davon umklassifiziert von OCI in GuV wegen Eintritt des Grundgeschäfts	2.018	1.977
davon umklassifiziert von OCI in GuV wegen Wegfall des Grundgeschäfts	0	18
GuV-Position für umklassifizierte Beträge	Zinsaufwand	Zinsaufwand
Hedge-Ineffektivität (Ergebnis) in GuV	573	230
GuV-Position für Ineffektivität (Ergebnis)	Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten	Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten

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.

Der im "Sonstigen Ergebnis" erfasste Zugang enthält unterjährige Bewertungseffekte aus später auf Grund des Eintritts des Grundgeschäfts wieder aufgelösten Zuführungen aus den bestehenden Sicherungsinstrumenten i.H.v. TEUR 1.300 (Vj. TEUR 1.289), abzgl. latente Steuern von TEUR 206 (Vj. TEUR 204).

Ohne diese Effekte betrug die Netto-Marktwertänderung der sich im Geschäftsjahr in einer Sicherungsbeziehung befindenden Derivate TEUR -7.236 (Vj. TEUR -2.328), zzgl. latente Steuern von TEUR 1.145 (Vj. TEUR 368). Insgesamt ergibt sich daher ein Ergebnis aus der Marktbewertung von Cashflow-Hedges von TEUR -8.536 (Vj. TEUR -3.617) abzgl. latenter Steuern von TEUR 1.351 (Vj. TEUR 572). Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges wurden auf Grund des Eintritts des Grundgeschäfts im Geschäftsjahr netto TEUR 1.098 (Vj. TEUR 1.061), abzüglich latenter Steuern in Höhe von TEUR 174 (Vj. TEUR 168), in die Zinsaufwendungen umgegliedert, die aus in der Vergangenheit abgelösten Zinsswaps resultieren. Insgesamt ergibt sich daher eine in das Ergebnis umgegliederte Marktbewertung von Cashflow-Hedges von TEUR 2.397 (Vj. TEUR 2.371) abzgl. latenter Steuern von TEUR 379 (Vj. TEUR 375).

3.11. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Die von POLIS genutzten Finanzinstrumente teilen sich auf in die Klasse der Bankguthaben und die Klasse der Finanzinstrumente der Bewertungskategorien des IFRS 9.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu den Bewertungskategorien des IFRS 9 sowie deren Buchwerte:

		209.411	185.220
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	15.646	8.974
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	486	147
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	1.120	972
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	2.195	2.983
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	189.964	172.144
		33.054	37.482
Bankguthaben	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	25.187	31.685
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	7.867	5.797
Bilanzposten	Kategorie	2019 TEUR	2018 TEUR

Die Klassifizierung in die Kategorien erfolgte bei sämtlichen Finanzinstrumenten beim erstmaligen Ansatz entsprechend den IFRS 9-Kriterien.

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

		87	48
und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	573	230
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	-339	-147
Bankguthaben	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-11	0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-136	-35
Bilanzposten	Kategorie	2019 TEUR	2018 TEUR

Die Nettogewinne aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Derivaten, die nicht Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind, beinhalten erfolgswirksam erfasste Bewertungsverluste aus Zinsswaps in Höhe von TEUR -339 (Vj. TEUR -147).

Die Nettogewinne aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind, resultieren aus erfolgsneutral erfassten Bewertungsverlusten in Höhe von TEUR 6.095 (Vj. TEUR -1.959) sowie der erfolgswirksam erfassten Ineffektivität in Höhe von TEUR 573 (Vj. TEUR 230). Die Vorjahreszahl beinhaltet weiterhin einen Betrag von TEUR 18 aus der Umklassifizierung eines OCI-Betrags in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund des Wegfalles des Grundgeschäfts.

Die effektiven Marktwertänderungen von Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind (TEUR -8.536; Vj. TEUR 3.616), wurden nach Abzug von latenten Steuern (TEUR 1.351; Vj. TEUR 572) im "Sonstigen Ergebnis" ausgewiesen.

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.

4. ANGABEN ZUR **GESAMTERGEBNISRECHNUNG**

4.1. Mieterträge

Enthalten sind Mieterträge aus den Anlageimmobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR -287 (Vj. TEUR -114) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Der Anstieg der Mieterträge beruht auf dem Erwerb zusätzlicher Anlageimmobilien und größeren Neuvermietungen im Jahr 2019.

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:

2019 TEUR	2018 TEUR
Nicht umlegbare Betriebskosten 173	440
Vermietungskosten 197	162
Sonstige Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen 197	205
Summe 567	807

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. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen Abgeltungen für Schönheitsreparaturen und Versicherungsentschädigungen.

4.6. Sonstiger Aufwand

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

4.7. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

2019 TEUR	2018 TEUR
Personalaufwand 2.570	2.230
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten 300	553
Büro- und Reisekosten 1.329	1.241
Geschäftsbericht, Hauptversammlung 262	265
Marketing- und Werbekosten 106	151
Sonstiger Aufwand 87	112
Summe 4.655	4.552

Neben den Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 25 (Vj. 26) Arbeitnehmer beschäftigt, neun im Bereich "allgemeine Verwaltung" und 16 im Bereich "Asset- und Property-Management", darunter drei Auszubildende.

4.8. Finanzerträge

Finanzerträge sind finanzielle Vermögenswerte, die gemäß den neuen Bewertungskategorien des IFRS 9 in fortgeführte Anschaffungskosten klassifiziert wurden. Die Finanzerträge betreffen Zinserträge aus der laufenden Verzinsung der Kontokorrentkonten der POLIS.

4.9. Zinsaufwendungen

Die Finanzaufwendungen sind finanzielle Verbindlichkeiten, die gemäß den neuen Bewertungskategorien des IFRS 9 in fortgeführte Anschaffungskosten klassifiziert wurden.

Nachfolgend sind die Gesamtzinsaufwendungen dargestellt:

2019 Teur	2018 TEUR
Zinsaufwendungen 3.745	3.795
Finanzierungsnebenkosten 117	183
Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges umgegliedertes Ergebnis 1.098	1.061
Summe 4.960	5.039

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

4.10. Ertragsteuern

Aufwand (-)/Ertrag (+) 2019 TEUR	2018 TEUR
Latente Steuern auf Verlustvorträge 1.008	760
Latente Steuern aus temporären Differenzen -11.379	-10.552
Laufende Steuern -182	-84
Summe -10.553	-9.876

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

Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2019 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.

2019 TEUR	2018 TEUR
Ergebnis vor Steuern 63.265	57.051
Konzernsteuersatz 15,825 %	15,825 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand -10.012	-9.028
Nicht abziehbare Betriebsausgaben -13	-11
Ertragsteuer Vorjahre -29	84
Anpassung Verlustvorträge -576	-718
Erstragsteuern lfd. Jahr -98	99
Sonstige 175	-105
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag -10.553	-9.679
Steuerquote 16,7 %	16,9 %

4.11. Ergebnis je Aktie

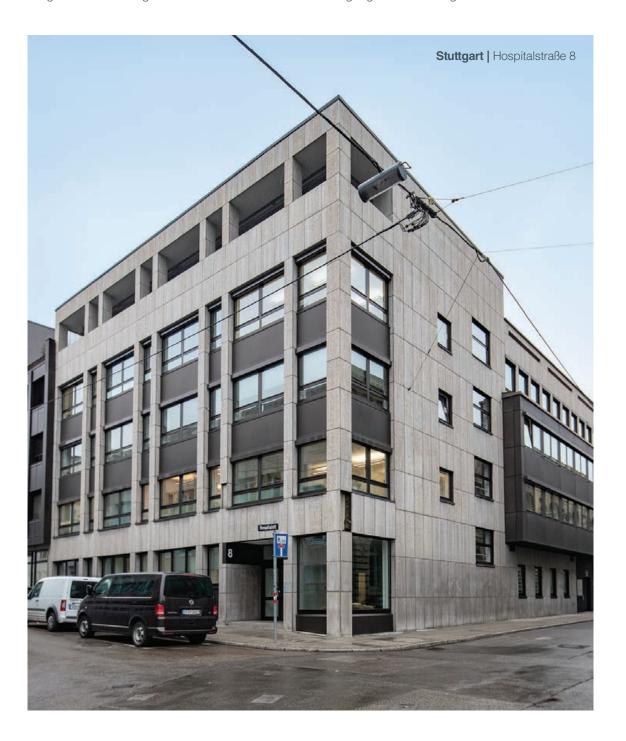
Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

01.01.19- 31.12.19	01.01.18- 31.12.18
Konzernergebnis nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR) 52.712	48.421
durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien (in Stück) 11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR) 4,77	4,38

5. ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode aufgestellt, wobei die Ermittlung der Cashflows aus der laufenden 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.



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, Mitglied des Aufsichtsrats der Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, wohnhaft in Germersheim (Aufsichtsratsvorsitzender)

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

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

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

Bezüge des Vorstands

Den zwei Vorständen der POLIS wurden im Laufe des Geschäftsjahres die folgenden Bezüge gezahlt:

2019 TEUR	2018 TEUR
Bruttobezüge 625	643
Sonstige Leistungen 21	23
Summe 646	666

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 21 der Satzung geregelt. Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2019 eine Vergütung in Höhe von TEUR 126 (Vj. TEUR 134).

6.2. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende 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.

Für die Mann Immobilien Reserve Zwei GmbH & Co. KG, Karlsruhe, wurden im Geschäftsjahr Leistungen erbracht, die zu marktüblichen Bedingungen abgerechnet wurden. Der Erlös von TEUR 33 ist in den sonstigen Erträgen enthalten.

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

Keines der Mitglieder des Aufsichtsrates hat im laufenden wie auch 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 eingegangenen finanziellen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente - umfassen verzinsliche Darlehen von Kreditinstituten, sonstige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie erhaltene Anzahlungen. Der Hauptzweck dieser Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der POLIS, insbesondere der Finanzierung der Anlageimmobilien, aus denen die wesentlichen Einnahmen der POLIS erzielt werden. Die wichtigsten 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, bilanziell 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 künftiger 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 Geldund 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 87 %). Diese Zinssicherung erfolgt entweder durch Festzinskredite oder Zinsswaps. 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 2019 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 130.523 (Vj. TEUR 132.250). Davon wurden TEUR 106.173 (Vj. TEUR 101.759) durch Zinsswaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betrugen TEUR 58.673 (Vj. TEUR 39.894).

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 2019 sind 87 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Somit bleiben 13 % (EUR 24 Mio.) der Darlehen nicht zinsgesichert. Bei einem Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte würde sich der Zinsaufwand um ca. TEUR 240 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 2019 bestehenden Derivate um etwa TEUR 3.101 (Vj. TEUR 3.620) erhöht, ein entsprechender Rückgang entsprechend verringert. Bei Ansatz einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzten 10 % ergibt sich ein Risiko von TEUR 310 (Vj. TEUR 362).

Bei den vorhandenen Zinsswaps handelt es sich um eine Absicherung eindeutig identifizierbarer bestehender oder geplanter Grundgeschäfte und sind dementsprechend durch ein Mikro-Hedging direkt den entsprechenden variablen Darlehen auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft im Rahmen von Cashflow-Hedge-Beziehungen zugeordnet. Dadurch werden die Marktveränderungen der effektiv gehedgten Teile der Zinsswaps 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 guartalsweise 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 2019 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 6.525 (Vj. TEUR 5.417) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 5.937 (Vj. TEUR 5.599) 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.

Ermittlung des Ausfallrisikos bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Generell ist das Ausfallrisiko bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, welche im Wesentlichen aus Mietforderungen bestehen, als gering einzustufen, da aufgrund des Monitorings und der Bonitätsprüfungen nur Mieter mit guter Bonität und Zahlungsmentalität in den Mietportfolien enthalten sind. Eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos sowie objektive Hinweise auf Wertminderung der Mietforderungen lagen im Geschäftsjahr nicht vor. Ein Transfer von Stufe 2 in Stufe 3 des Wertminderungsmodells war im Geschäftsjahr nicht erforderlich.

Ein zentrales Monitoring aller bestehenden Forderungen sowie der Mieter wird für die Früherkennung von Ausfallrisiken eingesetzt. Es werden regelmäßig die Mietverträge auf Klumpenrisiken und Bonitätsrisiken geprüft. Der Ansatz zur Ermittlung der Risikovorsorge unterteilt sich in zwei Ansätze. Zum einen werden Kunden intensiv auf Einzelbasis überwacht. Zum anderen wird ein Portfolio gebildet, das die restlichen Kunden abbildet. Für diese Kunden wird vor Vertragsbeginn ein Bonitätscheck durchgeführt. Grundsätzlich sind im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Bonitäten aller Kunden ähnlich.

POLIS verwendet als Ausfallwahrscheinlichkeit die von Creditreform zur Verfügung gestellte Ausfallwahrscheinlichkeit.

Die Erwartungshaltung der zukünftigen Ausfälle erfolgt durch ein Monitoring der deutschen Gesamtwirtschaft. Für die Änderung der Ausfallquoten werden die Ratingtabellen für Staaten herangezogen, da es sich um ein gesamtwirtschaftliches Risiko eines Staates handelt.

Als Basis für die Berechnung des Bruttobuchwertes der Ausfallwahrscheinlichkeit wird die monatliche Mietforderung je Mieter angesetzt und mit der jeweiligen Ausfallwahrscheinlichkeit multipliziert. Für die restlichen Kunden wird auf Basis der Bonitätscheck eine geschätzte Ausfallwahrscheinlichkeit angenommen und mit den monatlichen Mietforderungen berechnet.

Ausfallrisiko- Ratingklasse	E	Bruttobuchwerte de	er Forderungen au	us Lieferungen und	d Leistungenen		
Externe Ratinklasse gemäß Creditreform	Interne Ratingklasse	Ausfall- wahrschein- lichkeit	12-Monats Expected Credit Loss	Lifetime Expected Credit Loss			Beim Erwerb bereits wertgeminderte
				LECL- nicht wert- geminderte Kredite	LECL- wert- geminderte Kredite	LECL- vereinfach- ter Ansatz	Finanzinstrumente
100 - 349		0,30 %				TEUR 3.934	
350 - 499		0,50 %				TEUR 3.082	
500							
600							

Die Ratingklassen gemäß Creditreform sind aufsteigend zu interpretieren. Je höher die Ratingklasse ist, desto schlechter ist die Bonität des Schuldners. Sowohl die Mieter, die auf Einzelbasis betrachtet werden, als auch die restlichen Mieter wurden gemäß Creditrefom in die Ratingklasse "Ausgezeichnete Bonität" eingestuft. Die Ausfallwahrscheinlichkeit liegt daher in einer Bandbreite von 0,3 % und 0,5 %.

Entwicklung der Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gemäß IFRS 9

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorjahr: Kredite und Forderungen)	31.12.2019
Wertberichtigung zum 31.12.2018	34
Erfolgswirksame Erhöhung der Wertberichtigung	76
Wertberichtigung zum 31.12.2019	110

Ermittlung des Ausfallrisikos bei Bankguthaben

Generell ist das Ausfallrisiko der Bankguthaben als gering einzustufen, da POLIS hauptsächlich Banken in ihrem Portfolio führt, die der öffentlichen Hand unterliegen und daher bezüglich Ausfallrisiken durch den Staat geschützt sind. Eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos sowie objektive Hinweise auf Wertminderung der Forderungen gegenüber Kreditinstituten lagen im Geschäftsjahr nicht vor. Dennoch wurde auf Basis des Bankenratings eine Risikovorsorge von 0,02 %-0,06 % (11 TEUR) ermittelt. Ein Transfer von Stufe 1 in Stufe 2 oder 3 des Wertminderungsmodells war im Geschäftsjahr nicht erforderlich.

Das Ausfallrisiko von Banken und Finanzinstituten überwacht die Gesellschaft durch regelmäßige Abfrage der Ratings der Institute S&P, Fitch und Moody's sowie weiterer zugänglicher Informationen (Credit Default Swaps) auf Einzelbasis.

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.

Die Ermittlung der Risikovorsorge erfolgt auf Basis von Ratings und CDS-Quotierungen, die die zukünftigen Ausfallerwartungen enthalten.

Als Berechnungsgrundlage dienen die angelegten Beträge sowie die Sichteinlagen bei den jeweiligen Banken.

Ausfallrisikorating- klasse		Bruttobuchwerte d	er Forderungen a	us Lieferungen und	d Leistungenen		
Externe Ratinklasse gemäß Rating- agenturen	Interne Ratingklasse	Ausfall- wahrschein- lichkeit	12-Monats Expected Credit Loss	Lifetime	Lifetime Expected Credit Loss		Beim Erwerb bereits wertgeminderte
				LECL- nicht wert- geminderte Kredite	LECL- wert- geminderte Kredite	LECL- vereinfach- ter Ansatz	Finanzinstrumente
AAA - A-		0,02 - 0,06 %				TEUR 25.198	
BBB+ - B-							
CCC+ - CCC-							

Das Rating der Banken wurde gemäß Moody's und Fitch Rating mit "sehr gut" klassifiziert. Die Ausfallwahrscheinlichkeit entspricht daher gemäß Ratingmatrix 0,02 % – 0,06 %.

Entwicklung der Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber Kreditinstituten gemäß IFRS 9

Forderungen gegenüber Kreditinstituten, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorjahr: Kredite und Forderungen)	31.12.2019
Wertberichtigung zum 31.12.2018	0
Erfolgswirksame Erhöhung der Wertberichtigung	11
Wertberichtigung zum 31.12.2019	11

Entwicklung der Risikovorsorge im Geschäftsjahr

Im Folgenden wird die Entwicklung der Risikovorsorge auf Basis eines Vergleichs des Jahresanfangsbestands mit dem -endbestand dargestellt:

Entwicklung der Risikovorsorge pro Klasse für Vermögenswerte zu Anschaffungskosten in EUR	12-Monats-ECL	Gesamtlaufzeit-ECL - vereinfachter Ansatz für Forderungen aus Liefe- rungen und Leistungen, aktive Vertragsposten und Leasingforderungen	Summe
	Bankguthaben	Mietforderungen	
Bruttobuchwert der Risikovorsorge zum 1. Januar 2019	0	5.721	5.721
Abschreibungen	-	-	-
Aufzinsung	-	-	-
Neu ausgerichtete oder erworbene finanzielle Vermögenswerte	-	-	-
Umbuchungen	-	-	-
in/(aus) 12-Monats-ECL	-	-	-
in/(aus) Gesamtlaufzeit-ECL - nicht wertgeminderte Kredite	-	-	-
in/(aus) Gesamtlaufzeit-ECL - wertgeminderte Kredite	-	-	-
Während der Periode ausgebuchte finanzielle Vermögens- werte (nicht abgeschrieben) aufgrund von Rückzahlungen, Modifizierungen, Veräußerungen, etc.	-	-	-
Änderungen der Modelle/ Risikoparameter	-	-	-
Wertberichtigung zum 31. Dezember 2019	- 11	-76	-87
Bruttobuchwert der Risikovorsorge zum 31. Dezember 2019	25.187	7.020	32.207

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 2019 vertraglich fixierten nicht diskontierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen.

Die Zahlungen aus den variabel verzinsten 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.

Fälligkeitsanalyse

Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen	194.783	19.333	28.124	4.926	4.705	137.695
Kreditzusagen	0	0	0	0	0	0
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	194.783	19.333	28.124	4.926	4.705	137.695
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	16.121	2.108	2.086	2.313	2.098	7.516
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	486	80	79	71	63	193
Designierte derivative Finanzinstrumente	15.635	2.028	2.007	2.242	2.035	7.323
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	178.662	17.225	26.038	2.613	2.607	130.179
Sonstige Verbindlichkeiten	1.120	1.120	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.195	2.195	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.177	13.740	26.038	2.613	2.607	130.179
Angaben in TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2020	2021	2022	2023	ab 2024

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.

Aus dem Bestellobligo im Rahmen von Bauaufträgen bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 538 (Vj. TEUR 516).

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2020 von rd. EUR 14,9 Mio. stehen Bankguthaben, unbelastete Grundstücke sowie der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2018

Angaben in TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.249	3.975	13.810	26.106	2.679	132.679
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.798	2.798	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	972	972	0	0	0	0
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	183.019	7.745	13.810	26.106	2.679	132.679
Designierte derivative Finanzinstrumente	9.132	1.973	1.833	1.578	1.534	2.214
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	140	76	70	53	35	-94
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	9.272	2.049	1.903	1.631	1.569	2.120
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	192.291	9.794	15.713	27.737	4.248	134.799
Kreditzusagen	0	0	0	0	0	0
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	192.291	9.794	15.713	27.737	4.248	134.799

Der Aufwand des Geschäftsjahres aus Operating-Leasingverhältnissen für Fahrzeuge, Büromaschinen und Büromiete beträgt TEUR 372 (Vj. TEUR 294). Die zukünftigen Leasingraten gliedern sich wie folgt:

TEUR	Gesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
31.12.2019	2.483	372	1.322	789
31.12.2018	2.779	369	1.311	1.099

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 34 % (Vj. 37 %).

6.4. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2019 angefallenen Honorare betrugen:

J	2019 TEUR	2018 TEUR
Prüfungshonorare	103	90
SUMME	103	90

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 Objekt Erfurt GmbH & Co. KG, Berlin

POLIS Objekt Gera GmbH & Co. KG, Berlin

POLIS GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Berlin

POLIS GmbH & Co. Sechsundvierzigste Objekt KG, Berlin

6.6 Nachtragsbericht

Im Februar 2020 wurde ein Kaufvertrag über den Ankauf einer Immobilie in Halle abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im März erfolgen.

Nach dem Bilanzstichtag ist in Deutschland das Coronavirus (SARS-Cov-2) aufgetreten, dessen wirtschaftliche Auswirkungen auf die weltweite und deutsche Gesamtwirtschaft, den für uns relevanten (Büro-)Immobilienmarkt und unser konkretes Geschäftsmodell derzeit nicht abgeschätzt oder gar bewertet werden können. Für die POLIS AG sind u. a. Auswirkungen auf die Bewertung der Anlageimmobilien, die Mieteinnahmen, Baumaßnahmen, Objektbewirtschaftung und Neu- und Anschlussvermietungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund können die wirtschaftlichen Ergebnisse des Jahres 2020 deutlich von den in diesem Bericht dargelegten Planzahlen abweichen. Auch können wir die Auswirkungen von Corona auf die an mehreren Stellen geäußerten allgemeinen Erwartungen für die generelle und branchenspezifische Entwicklung nicht berücksichtigen. Wir sehen aber vor dem Hintergrund der hohen Eigenkapitalquote und unseres hohen Vermietungsstandes keine substanziellen Risiken für die POLIS AG.

Berlin, 24. März 2020

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, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 weitergehend 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 Aufsichtsrats" 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 Konzernabschluss, Konzernlagebericht 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, 25. März 2020

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

X-Media GmbH, Berlin

Weitere Informationen

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

Fotos

Boris Kralj, Dalís Pacheco

Headerbilder im Portfolio:

Adobe Stock, TTstudio, Brandenburger Tor, Berlin Adobe Stock, TTstudio, Semperoper, Dresden Adobe Stock, euregiocontent, Düsseldorf Adobe Stock, pixelliebe, Dom, Erfurt

Adobe Stock, pure-life-pictures, Römer, Frankfurt am Main

Adobe Stock, inamai, Theater, Gera

Adobe Stock, FSEID, Händel-Denkmal und Hausmannstürme, Halle

Adobe Stock, Mapics, Rathaus Hannover Adobe Stock, John Smith, Dom, Köln

Adobe Stock, gnoparus, Marienplatz, München

Adobe Stock, pure-life-pictures, Schlossplatz, Stuttgart





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