



GESCHÄFTSBERICHT 2020



INHALT

AUF EINEN BLICK		4
VORWORT DES VORSTANDES		16
BERICHT DES AUFSICHTSRATES		20
PORTFOLIOÜBERSICHT		24
KONZERNLAGEBERICHT		39
KONZERNABSCHLUSS		61



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

Volker Hahn

Prokurist, Leiter
An- und Verkauf
Vermietung

Dr. Michael Piontek

Finanzvorstand

Mathias Gross

Vorstand

Andreas Goldau

Prokurist,
Kaufmännischer Leiter

GESCHÄFTSBERICHT 2020

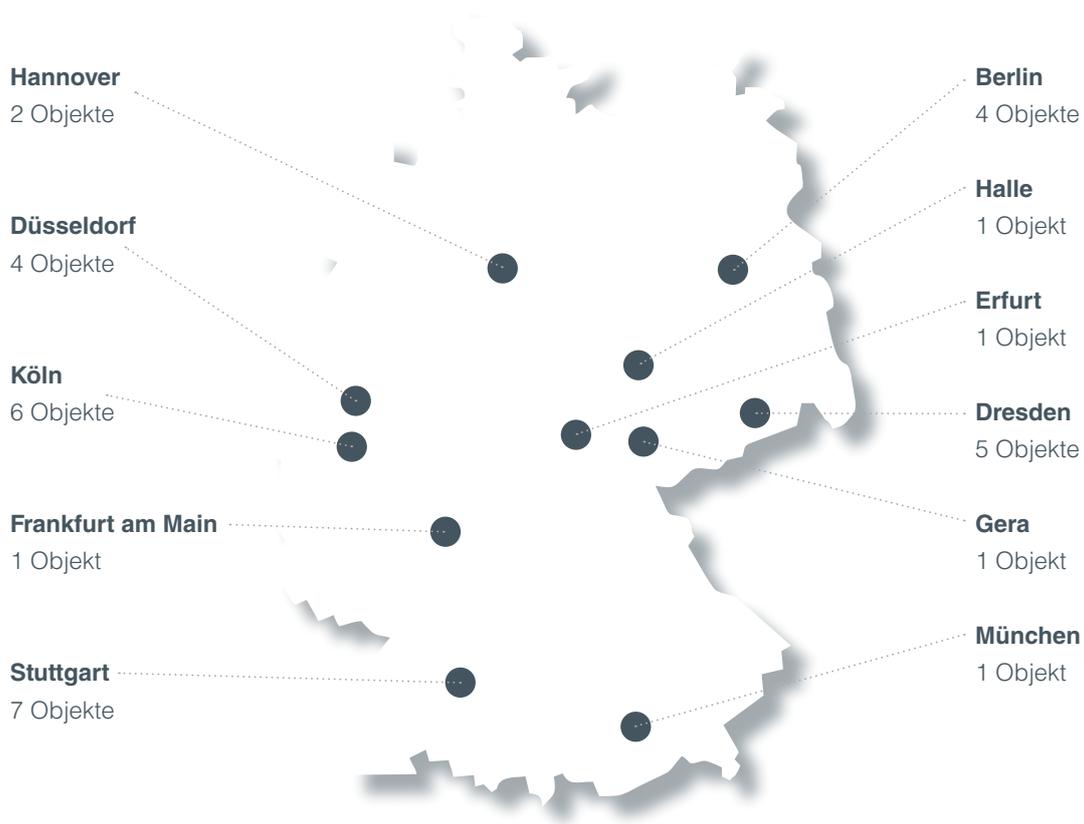
Die POLIS AG Kennzahlen auf einen Blick

	2020	2019
Mietertrag	26,6 Mio. EUR	24,0 Mio. EUR
Bilanzsumme	631,8 Mio. EUR	586,2 Mio. EUR
Eigenkapital	371,3 Mio. EUR	334,3 Mio. EUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	46,3 Mio. EUR	63,3 Mio. EUR
Immobilienbestand (eigene Gewerbeflächen m ²)	198.550 m²	192.300 m ²

UNSER GESCHÄFTSMODELL

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





ANKAUF

Investitionen mit Weitblick

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

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. Zudem investieren wir in die Weiterbildung unserer Mitarbeiter und Ausbildung neuer Fachkräfte und bieten unter anderem sowohl duale Studiengänge im Technischen Facility Management oder Betriebswirtschaftslehre mit Fachrichtung Immobilienmanagement als auch IHK-Ausbildungslehrgänge zum Immobilienkaufmann/-frau an. 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.



vom 13.01.-02.02.2020

AUF DIE INNENARCHITEKTUR SPRECHEN UNS SOGAR UNSERE KUNDEN AN

Gespräch mit Dipl.-Kfm. Michael Kleber, Geschäftsführer bei der KWP-Gruppe



Berlin. Die Wirtschaftsprüfer und Steuerberater von KWP können auf eine 30-jährige Unternehmensgeschichte in der Hauptstadt zurückblicken. Das Unternehmen denkt auch langfristig, wenn es um seine Büros geht. Im Jahr 2017 hat sich KWP für einen langfristigen Mietvertrag in der Lietzenburger Straße in Berlin-Charlottenburg entschieden.

Herr Kleber, wie kam es zur Entscheidung, in die Lietzenburger Straße zu ziehen?

Wir haben in der Region Berlin-Brandenburg etwa 2.000 Kunden. Der direkte Kundenkontakt zeichnet uns aus. Von daher war es uns wichtig, in einem engen Radius zu unserem früheren Standort in Charlottenburg zu bleiben, als wir uns vor fünf Jahren nach neuen Büroräumen umsahen. Deshalb war das Haus in der Lietzenburger Straße 46 für uns der ideale neue Standort.

Was zeichnet die Räume aus?

Die Räume sind einfach top! Die Immobilie verfügt über einen guten Grundriss mit einem hohen Nutzflächenanteil. Auf 1.600 Quadratmetern und zwei Etagen haben wir einen idealen Mix aus Büro- und Gemeinschaftsflächen, der uns sehr komfortabel arbeiten lässt. POLIS hat zudem in den vergangenen Jahren merklich in die Immobilie investiert und eine Reihe von innovativen Umbauten ausgeführt. Dazu gehören beispielsweise flexible Wände, mit denen sich der Zuschnitt der Konferenzräume jederzeit anpassen lässt. Ein besonderer Pluspunkt ist für uns auch die innenliegende Treppe, die beide Etagen miteinander verbindet. Auf die Innenarchitektur mit ihren klaren Linien sprechen uns sogar unsere Mandanten an.

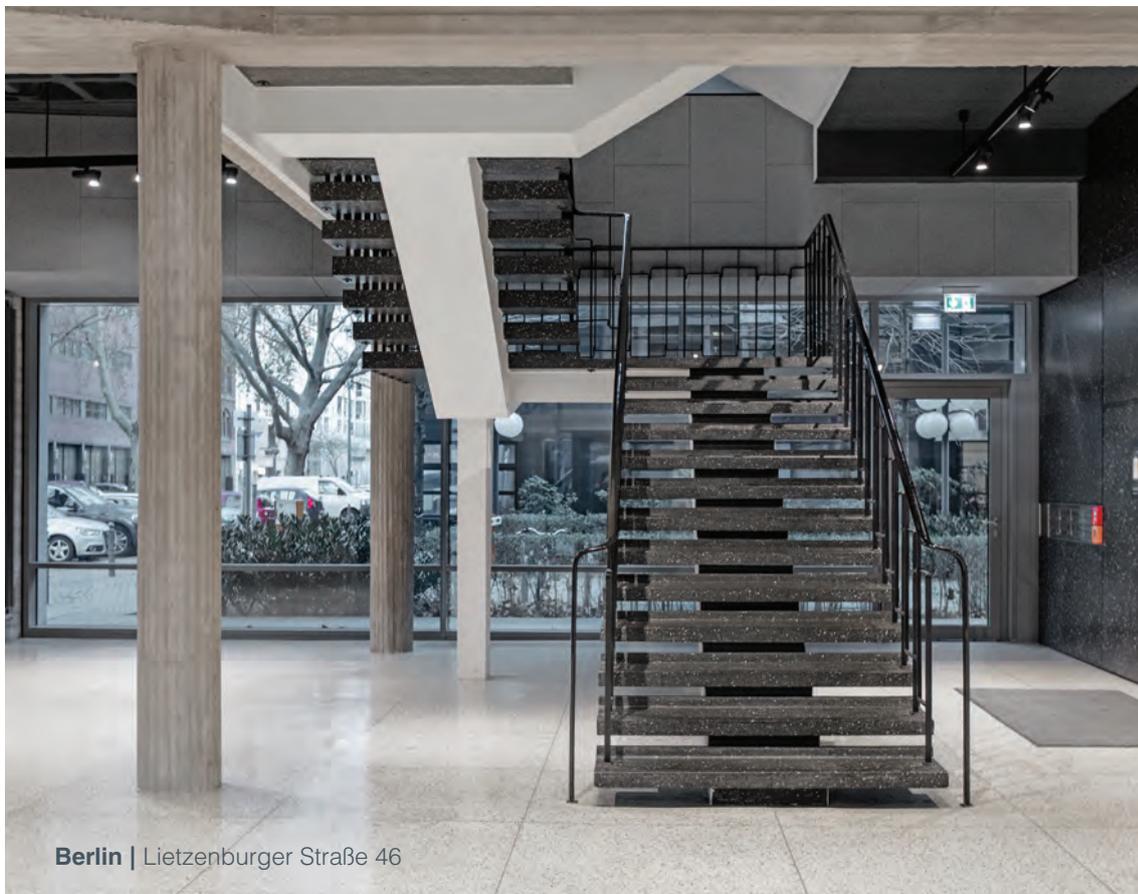
Der Unternehmenssitz der POLIS befindet sich in demselben Haus. Ist es für Sie ein Vorteil, den Vermieter im Haus zu haben?

Absolut, ja. Wir haben ein ganz unkompliziertes, exzellentes Verhältnis und ein großartiges Miteinander im Haus. Das liegt zum einen daran, dass über die Jahre persönliches Vertrauen gewachsen ist. Zum anderen hat POLIS stets ein offenes Ohr für unsere Belange als Mieter und kümmert sich wirklich um die Immobilie. Als Mieter muss ich nicht lange darum bitten, dass bestimmte Dinge in Angriff genommen werden, sondern POLIS ist selbst engagiert und meistens einen Schritt voraus. Das gilt für Alltägliches, was der Hausmeister erledigt, wie für zukunftsweisende Neuerungen, wie beispielsweise die digitale Schließanlage, die POLIS kürzlich installiert hat. Damit lassen sich die Zugangstüren ganz bequem per Smartphone-App öffnen. Das funktioniert wunderbar.

Die Frage nach dem Büro der Zukunft wird seit Corona unter neuen Vorzeichen diskutiert. Denken Sie über Veränderungen in der Flächennutzung nach?

Seit der Pandemie arbeitet bei uns etwa die Hälfte der Belegschaft im Home Office und in der Lietzenburger Straße haben wir eine Einzelbelegung der Büros eingeführt. Ich bin aber davon überzeugt, dass es in der Bürowelt wieder so wird wie vor der Pandemie, sobald die Impfkampagne wirkt und die Infektionszahlen hoffentlich deutlich sinken. Ich bin mir sicher, dass die allermeisten Beschäftigten sich auch die Rückkehr ins Büro wünschen.

Vielen Dank für das Gespräch.



EINE REIBUNGSLOSE UND PROFESSIONELLE ZUSAMMENARBEIT

Gespräch mit Niko Tsiris, Geschäftsführender Gesellschafter der Naturgut GmbH



Stuttgart | Tübinger Strasse 31-33

Stuttgart. Im Frühjahr 2020 hat der Biomarkt-Filialist Naturgut einen Mietvertrag mit POLIS unterzeichnet. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: in der Tübinger Straße, im angesagten Gerberviertel, bietet Naturgut seinen Kunden auf 1.300 Quadratmetern ein neues Einkaufserlebnis mit einem großen Bio-Lebensmittelsortiment sowie einem Bistro.

Herr Tsiris, was waren die entscheidenden Kriterien für Ihre Mietentscheidung?

Wir richten unsere Entscheidung nach mehreren Faktoren aus. Zuerst muss natürlich die Lage überzeugen. Unser neuer Standort in der Tübinger Straße weist eine hohe Zentralität und Frequenz aus, immerhin befinden wir uns im Stadtzentrum. Daneben spielt selbstverständlich die Größe der Mietfläche eine wichtige Rolle und auch die Frage, ob die Flächenlogistik stimmt. Alle drei Faktoren waren in der Tübinger Straße hervorragend erfüllt. Die Mietfläche ist für unsere Kundschaft barrierefrei erreichbar und hat einen vielseitig nutzbaren Grundriss. Im Gebäude über uns ist zudem eine Hochschule angesiedelt. Außerdem befindet sich auf der anderen Straßenseite der Eingang des großen Einkaufszentrums „Das Gerber“.

Wie gestaltet sich der Bezug der neuen Räume?

Bis auf die Lagerflächen haben wir die gesamte Fläche geöffnet, den Verkaufsbereich erweitert. So nutzen wir die vorhandene Fläche optimal für unser neues Ladenkonzept mit Café und Bistro aus. Außerdem haben wir die Fläche kernsaniert und beispielsweise neue Fußböden eingebaut. Die Filiale in der Tübinger Straße ist unsere größte und schönste.

Wie läuft die Zusammenarbeit mit POLIS?

Wir haben einen sehr guten Kontakt mit persönlichen Ansprechpartnern in Stuttgart und Berlin, die für uns stets gut erreichbar sind. Mit dem Hausmeister vor Ort lassen sich alle praktischen Fragen ganz unkompliziert klären. Mit unserer Ansprechpartnerin in Berlin hat sich ebenfalls eine reibungslose und professionelle Zusammenarbeit entwickelt.

Der Einzelhandel ist in besonderer Weise von den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie betroffen. Inwieweit sind Sie davon betroffen?

Wir betreiben elf Filialen in und um Stuttgart. Anders als unsere reinen Nahversorger-Filialen in dezentralen Lagen lebt unser Geschäft in der Tübinger Straße von seiner Zentralität und Frequentierung durch Berufstätige oder beispielsweise die Studierenden am Standort. Im Verlauf der Pandemie stellen wir natürlich fest, dass weniger Menschen in die Innenstadt kommen. Wir hoffen, dass sich die Situation durch die Impfstoffe im Verlauf des Jahres verbessert.

Vielen Dank für das Gespräch.



Stuttgart | Tübinger Straße 31-33

EIN AKTIVER BEITRAG ZUR MOBILITÄTSWENDE: E-LADEINFRASTRUKTUR BEI POLIS

Eine wesentliche Säule zur Erreichung klimapolitischer Ziele stellt die Mobilitätswende mit der aktiven Förderung von E-Mobilität dar. Laut dem Kraftfahrt-Bundesamt lagen die Zuwachsraten von Plug-In-Hybriden (+342,1 %) und reinen Elektroautos (+206,8 %) für 2020 im hohen dreistelligen Bereich. Bestandshalter und Entwickler von Wohn- und Gewerbeimmobilien stellt das vor die Herausforderung, ihre Objekte mit der notwendigen Ladeinfrastruktur auszustatten. Der Gesetzgeber fordert und fördert vor dem Hintergrund klimapolitischer Ziele sowohl im öffentlichen als auch im nicht öffentlichen Raum verstärkt den Ausbau der Ladeinfrastruktur.

Nach einem Beschluss des Bundestags bestehen für Immobilienbestandshalter bei Vorliegen verschiedener Merkmale, wie z. B. der Stellplatzanzahl, im Wesentlichen ab 2025 verpflichtende Vorgaben hinsichtlich der Anzahl der zu errichtenden Ladepunkte und vorzusehenden Leitungsinfrastruktur.

POLIS sieht hier jedoch nicht nur die Pflicht, sondern auch eine Chance, die einen betriebswirtschaftlichen Nutzen verspricht und als ESG-Komponente auf die Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens einzahlt. Die POLIS Immobilien AG hat die Thematik E-Ladeinfrastruktur bereits frühzeitig aufgegriffen und ein Pilotprojekt an einem Berliner Standort gestartet. Hierzu wurde ein innovatives Gesamtkonzept erstellt, das die relevanten Rahmenbedingungen berücksichtigt, mit den unternehmensspezifischen Einzelperspektiven verbindet und gleichzeitig alle vorhandenen Interdependenzen zwischen rechtlichen, technischen, steuerlichen und betriebswirtschaftlichen Aspekten einbezieht.

Nach mehrmonatiger Planungs- und Bauphase konnten im Februar 2021 die ersten acht Ladepunkte am Pilotstandort in Betrieb genommen werden, wodurch den Mietern die Möglichkeit geboten wird, einen exklusiven Ladepunkt am eigenen Stellplatz zu mieten. POLIS ist dazu eine Kooperation mit einem Ladesäulenhersteller eingegangen und hat die Strombeschaffung, die Verbrauchsabrechnung und die Organisation der Bezahlvorgänge an einen externen Dienstleister ausgelagert.

Nach erfolgreichem Abschluss des Pilotprojektes ist auf dieser Basis eine bundesweite Umsetzung in geeigneten Objekten des Portfolios geplant, um so einen proaktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

COMPLEO



E-rich lädt Ihr Auto auf.
Vielen Dank, dass Sie sich
für die Umwelt engagieren.



POLIS

www.polis.de

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 einer weiteren Immobilie in Halle – haben wir neben eines gestiegenen Immobilienbewirtschaftungsaufwandes auch in diesem Jahr erhebliche, unerwartet positive Marktwertänderungen unserer Anlageimmobilien, insbesondere aufgrund von aktuellen Markteinflüssen, zu verzeichnen, die für 79 % des Unternehmensergebnisses vor Steuern verantwortlich sind.

Ein sehr gutes Vermietungsergebnis

Insgesamt haben wir im Jahr 2020 Mietflächen über insgesamt 17.309 m² neu vermietet. Besonders erfreulich sind darüber hinaus die Mietvertragsverlängerungen über insgesamt 22.733 m² bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit von 4,0 Jahren. Für die Stabilität der Ertragsentwicklung in der Zukunft ist die hohe Kontinuität der Mietvertragsverlängerungen von großer Bedeutung. Der Vermietungsstand beträgt 95,4 %. Der Vermietungsstand liegt leicht unter dem des Vorjahres, da die Immobilie Neumarkt in Köln im Vorgriff auf die Modernisierung 2020/2021 gezielt leergezogen wurde.

Der erreichte Vermietungsstand gewährleistet auch für 2021 stabile Erträge aus dem Bestandsgeschäft. Die Neuvermietungen des Jahres 2020 zu deutlich besseren Konditionen werden trotz einer operativ bedingt gesunkenen Vermietungsquote durch die Modernisierung der Immobilie Neumarkt in Köln zu weiteren Mietertragssteigerungen führen. Die anschließende Vermietung der Immobilie Neumarkt wird die Mieterträge in den Folgejahren deutlich steigern.

Aufgrund der positiven Entwicklung der operativen Kennzahlen, des neuen Anlageobjektes und der Mietanpassungen im Bestand sind die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.527 (+10,5 %) gestiegen. Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung ist um TEUR 650 auf TEUR 20.004 gestiegen. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl „Funds from Operations (FFO)“ nach Steuern ist im vergangenen Geschäftsjahr von TEUR 9.539 auf TEUR 9.223 leicht gefallen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr mit TEUR 13.748 nahezu stabil geblieben.

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 6,6 % erzielt werden. Insgesamt ergab sich ein hohes Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR 36.353. Wir sehen im erreichten Wertniveau noch kein erhöhtes Bewertungsrisiko, allerdings sind auch gegenläufige Marktwertentwicklungen bei stärker steigendem Zinsniveau oder Coronaeinflüssen nicht auszuschließen. Trotz gesunkener langfristiger Zinssätze sind in geringem Umfang ergebnisrelevante, nicht liquiditätswirksame Bewertungsgewinne aus Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von TEUR 364 entstanden. Insgesamt ist das Ergebnis vor Steuern vor allem aufgrund des um EUR 17 Mio. geringeren Bewertungsergebnisses auf TEUR 46.340 gesunken.

Neue Finanzierungsspielräume geschaffen

Es wurde im Jahr 2020 ein langfristiges Darlehen zurückgeführt. Zusätzlich verfügen wir neben der vorhandenen Liquidität über zwei auszahlungsreife Kredite, die u. a. für weitere Ankäufe eingesetzt werden können. Zusätzlich verfügen wir über einen Bestand lastenfreier Immobilien. Dies ermöglicht uns, bei einem eventuellen Finanzierungsbedarf zügig weitere Liquidität, z. B. für Neuakquisitionen, zu beschaffen.



Dr. Michael Piontek
Finanzvorstand

Mathias Gross
Vorstand

Zum 31. Dezember 2020 verfügten wir über einen Liquiditätsstand von EUR 9,1 Mio. Die Kennzahl „Loan to Value“ ist auf 30 % gesunken. Unter Berücksichtigung der Überliquidität, die alternativ auch zur Kreditrückführung zur Verfügung stünde, errechnet sich ein Netto-Loan-to-Value von 28,9 %.

Aufgrund der weiterhin niedrigen Marktzinsen und der Neufinanzierungen beträgt der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung 1,97 % nach 2,01 % im Vorjahr. Unser Unternehmen ist mit einer Eigenkapitalquote von 60 % weiterhin solide finanziert und verfügt damit über eine hohe Anlagesicherheit und Wachstumspotenzial.

HGB-Ergebnis und Gewinnverwendungsvorschlag

Als Folge des Jahresergebnisses 2020 konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 1.972 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 2021 und 2022 ein negatives Ergebnis (HGB) erwarten, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von TEUR 986 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 16.113 auf neue Rechnung vorzutragen, da die vorhandene Liquidität und die Wertreserven zur Finanzierung der weiteren Expansion eingesetzt werden sollen.

Stabile Aussichten für 2021, aber geringeres Ergebnis erwartet

In 2020 hat sich die Immobilienkonjunktur trotz der Coronakrise weitgehend stabil fortgesetzt und neben einem positiven Vermietungsergebnis in einem deutlich schwierigeren Umfeld auch in einem unerwartet positiven Bewertungsergebnis niedergeschlagen. Die Coronakrise wird sich auch im Jahr 2021 fortsetzen und wird nicht unerhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands und damit auch auf das Geschäftsfeld der POLIS haben. Die Auswirkungen werden stärker sein, je länger die Krise andauert. Positiv wird eine fortschreitende Impfung der Bevölkerung wirken. Trotz der angespannten Vermietungssituation 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. Wir rechnen in 2021 mit weiter steigenden Mieteinnahmen, aber aufgrund deutlich erhöhter Instandhaltungsaufwendungen mit einem deutlich geringeren Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung. Ein wesentlicher Anteil der Instandhaltungsaufwendungen entfällt auf die Modernisierung der Immobilie Neumarkt in Köln, deren wirtschaftlicher Aufwand sich in Bezug auf die bilanzielle Verbuchung von 2020 nach 2021 verschoben hat, deren Kosten aber bereits weitgehend in 2020 gezahlt wurden. Wir planen mit einem sehr leicht negativen Bewertungsergebnis aus den Anlageimmobilien von rd. 0,4 %, da wir nicht davon ausgehen, dass sich das positive Bewertungsergebnis der Anlageimmobilien aufgrund steigender Renditeerwartungen in der Coronakrise noch einmal in diesem Ausmaß wiederholen wird. Insgesamt werden wir voraussichtlich in 2021 ein solides Ergebnis erzielen, das aber aufgrund der einmalig deutlich erhöhten Instandhaltungsaufwendungen in 2021 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 2020 von einem deutlich geminderten Ergebnis vor Steuern (EBT) von etwa -1,4 Mio. EUR aus.

Die „Funds from Operations“ werden aus operativen Gründen ebenfalls geringer als in 2020 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 2021
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 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 1. April 2020 wurden Jahres- und Konzernabschluss 2019 nebst Konzernlagebericht 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 19. August 2020, eine Anpassung der Finanzierungsstrategie sowie die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

In der Sitzung am 24. Juni 2020 wurde im Wesentlichen die aktuelle geschäftliche Entwicklung, auch unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie, besprochen und die erstmals virtuelle Hauptversammlung am 19. August 2020 vorbereitet.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 25. November 2020 standen die wirtschaftlichen Daten der ersten zehn Monate 2020, der Forecast für das Geschäftsjahr 2020, das Budget 2021, inkl. der fortgeschriebenen, fünfjährigen Mittelfristplanung, sowie die Konzeption einer Nachhaltigkeitsstrategie für die POLIS Immobilien AG. Die Businessplanung 2021 wurde beschlossen. Alle Aufsichtsratssitzungen des Jahres 2020 wurden aufgrund der Corona-Pandemie als virtuelle Sitzungen abgehalten.

Ausschüsse

Der Investitionsausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitzender), Mann und Stein angehören, bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrates über zustimmungspflichtige Investitionen vor. Der Investitionsausschuss tagte dreimal 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 einmal. Er hat die Beschlüsse des Aufsichtsrates in Vorstandsangelegenheiten vorbereitet. 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 2020 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2020 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 13. April 2021 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 Risikomanagements 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 13. April 2021 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

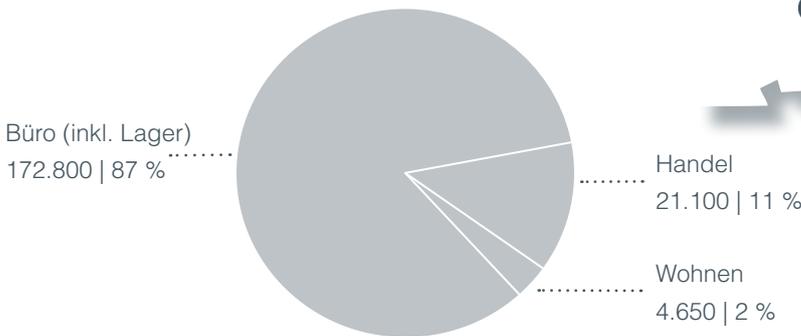
Berlin, im April 2021

DAS PORTFOLIO DER POLIS IMMOBILIEN AG IM GESCHÄFTSJAHR 2020

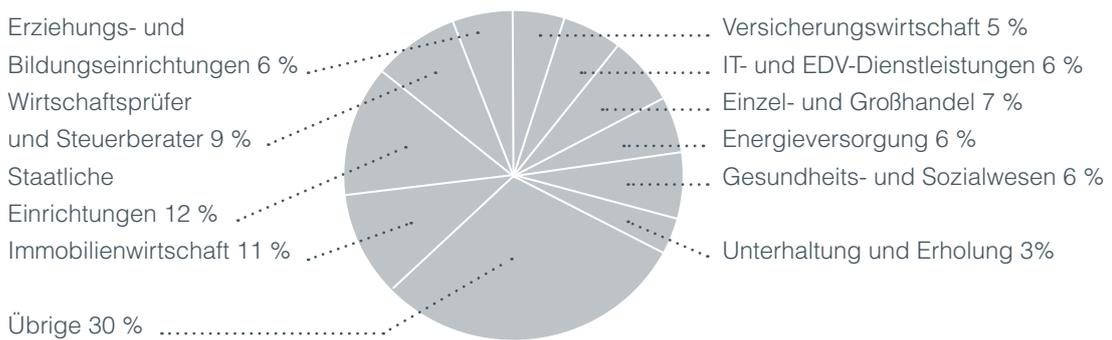
11 Großstädte
33 Objekte
198.550 m²



Portfolio nach Nutzungsart | Basis: m² | 198.550 m²



Verteilung Mieteinnahmen nach Branchen | in %



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



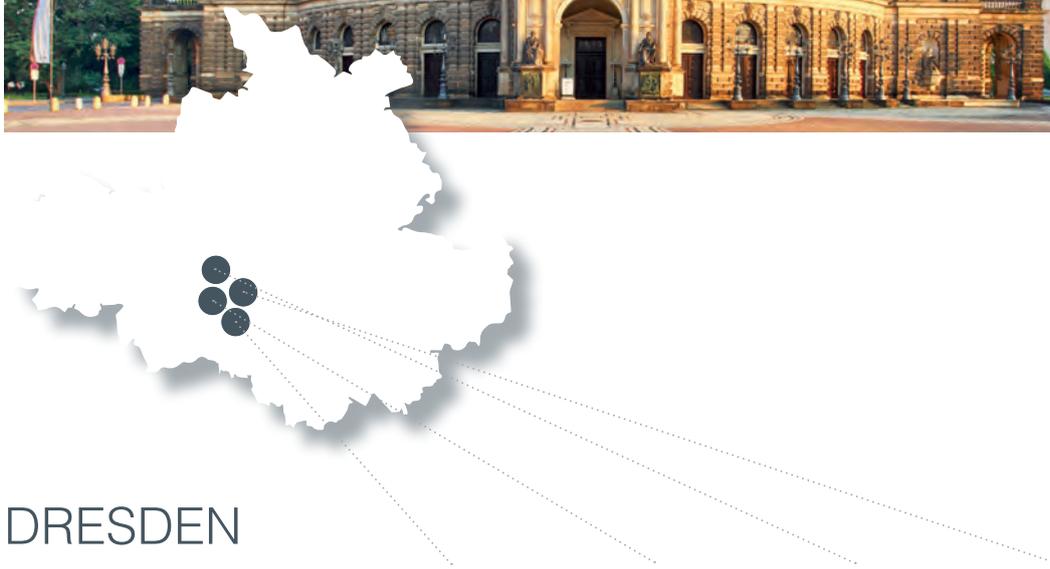




BERLIN



Objekt	Rankestr. 21 / Lietzenburger Str. 44, 46	Luisenstraße 46	Potsdamer Straße 58
Baujahr	1993/1969/1957	1936	1930
Vermietbare Fläche (gerundet)	12.150	3.150	5.500
Büro	10.629	2.622	4.110
Handel	1.018	440	1.084
Wohnen	0	0	0
Archiv	467	71	305
Stellplätze	132	22	20



DRESDEN



Objekt	Ammonstraße 8	Rosenstraße 32/34	Könnertitzstraße 29/31/33	Altmarkt 10/ Kramergasse 2,4
Baujahr	1938	1996	1998	2000
Vermietbare Fläche (gerundet)	7.200	13.400	10.400	19.150
Büro	5.934	13.167	9.091	11.595
Handel	0	210	1.030	5.366
Wohnen	0	0	0	1.313
Archiv	1.256	0	278	800
Stellplätze	33	0	90	203



DÜSSELDORF



Objekt	Steinstraße 27	Berliner Allee 42	Berliner Allee 44/ Alexanderstraße 19	Berliner Allee 48/ Bahnstraße 38
Baujahr	1960	1960	1957	1956
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.700	3.500	3.500	2.650
Büro	3.456	2.166	2.979	1.676
Handel	0	812	203	336
Wohnen	0	229	23	400
Archiv	222	269	293	237
Stellplätze	20	15	16	0



ERFURT



Objekt

Juri-Gagarin-Ring 90

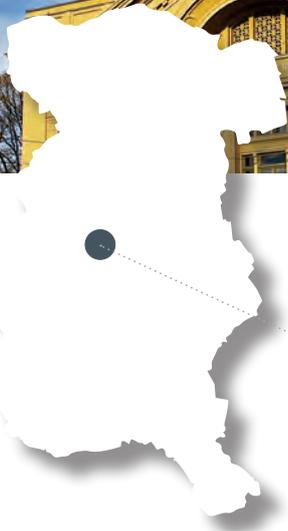
Baujahr	1997
Vermietbare Fläche (gerundet)	6.150
Büro	4.059
Handel	1.077
Wohnen	793
Archiv	208
Stellplätze	209



FRANKFURT AM MAIN



Objekt	Gutleutstraße 26
Baujahr	1970
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.700
Büro	3.501
Handel	0
Wohnen	0
Archiv	162
Stellplätze	24



GERA



Objekt	Hermann-Drechsler-Str. 1
Baujahr	1988
Vermietbare Fläche (gerundet)	29.200
Büro	23.929
Handel	2.469
Wohnen	0
Archiv	2.755
Stellplätze	415



HALLE



Objekt	Hansering 15, 16
Baujahr	1968
Vermietbare Fläche (gerundet)	9.300
Büro	7.830
Handel	873
Wohnen	0
Archiv	550
Stellplätze	40



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



KÖLN



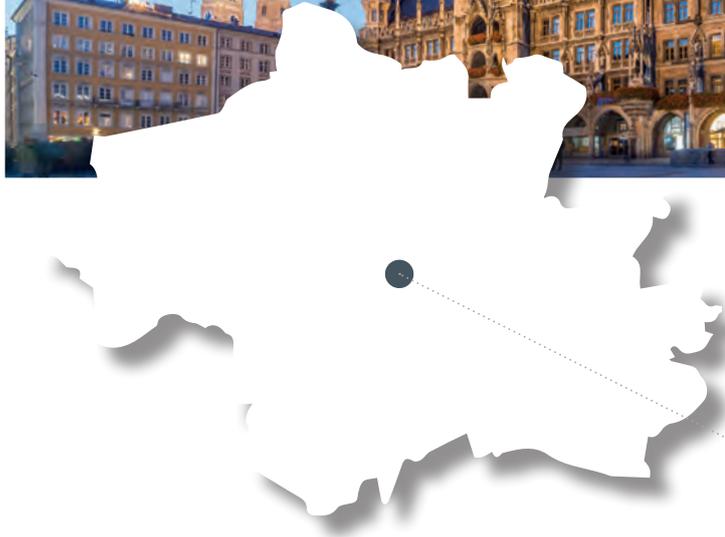
Objekt	Ebertplatz 1	Gustav-Heinemann-Ufer 54	Hansaring 20
Baujahr	1960	1989	1975
Vermietbare Fläche (gerundet)	4.150	7.600	2.250
Büro	3.259	7.069	2.093
Handel	199	0	0
Wohnen	0	0	0
Archiv	669	532	116
Stellplätze	0	197	10



KÖLN



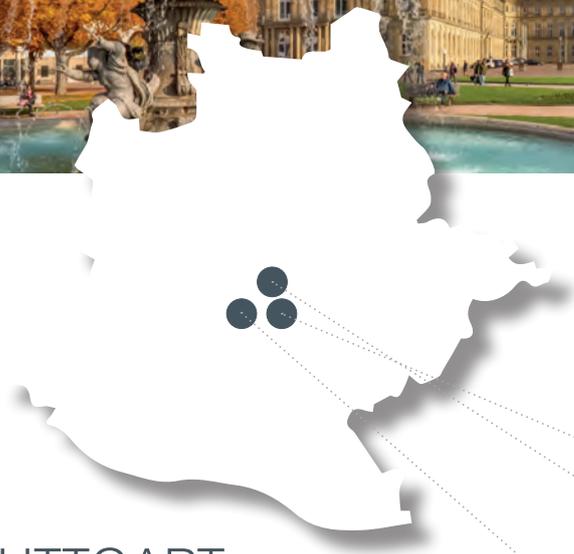
Objekt	Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83/ Pantaleonswall 65-75
Baujahr	1953	1957	1962
Vermietbare Fläche (gerundet)	5.950	3.900	9.350
Büro	5.582	3.173	7.237
Handel	0	544	1.302
Wohnen	0	0	0
Archiv	364	157	768
Stellplätze	53	9	94



MÜNCHEN



Objekt	Lessingstraße 14
Baujahr	1967
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.400
Büro	2.613
Handel	409
Wohnen	0
Archiv	339
Stellplätze	37



STUTT GART



Objekt	Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Quartier Büchsenstraße	Tübinger Straße 31/33
Baujahr	1973	1907 - 1970	1949
Vermietbare Fläche (gerundet)	2.500	16.600	4.550
Büro	1.138	11.781	2.740
Handel	920	1.520	1.282
Wohnen	359	1.360	183
Archiv	112	1.955	301
Stellplätze	35	129	13



DER KONZERNLAGEBERICHT DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	41
--	----

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	43
--	----

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF	45
-------------------------------------	----

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	45
-------------------------------------	----

RISIKOBERICHT

DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER EINZELRISIKEN	54
---	----

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER MÄRKTE FÜR BÜROIMMOBILIEN	57
---	----

WESENTLICHE CHANCEN FÜR DEN POLIS-KONZERN	57
---	----

PROGNOSE FÜR 2021	57
-------------------	----

ABHÄNGIGKEITSBERICHT	59
----------------------	----

ANGABEN GEMÄSS § 152 ABS. 1 AKTG, § 160 ABS. 1 AKTG	59
---	----



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 werden laufend Erträge und Wertsteigerungen erzielt, die vereinzelt durch Verkäufe realisiert werden. Die POLIS konzentriert sich auf Büroimmobilien in guten innerstädtischen Lagen an den wichtigsten deutschen Bürostandorten sowie aufstrebenden Standorten mit Entwicklungsmöglichkeiten und auf die Investition in Objekte mit konkretem Wertsteigerungspotenzial oder sicherem Cashflow.

Unsere eigenen Vertriebs-, Asset- und Property-Management-Teams verwalten den Immobilienbestand in kaufmännischer und technischer Hinsicht und übernehmen alle wesentlichen operativen Aufgaben, wie Akquisition und Verkauf, Entwicklung, Vermietung und Verwaltung.

Konzernstruktur und Leitung

Die POLIS Immobilien AG (POLIS) fungiert als operative Holding und wird durch zwei Vorstände geführt. Der Vorstand für den Bereich Immobilien verantwortet den An- und Verkauf, das Portfolio- und Asset-Management sowie das Property-Management und der Finanzvorstand die Bereiche Controlling, Finanz- und Rechnungswesen, Steuern, Risikomanagement und Organisation/IT. Die Bereiche Personal und Recht verantworten die Vorstände gemeinsam. Unsere Mitarbeiter sind 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-, Handels- und 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 werden wesentlich beeinflusst von den Mietpreisen, den Lage- und 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.

Im Jahr 2020 ist in Deutschland das Coronavirus (SARS-Cov-2) aufgetreten, das erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen auf die weltweite, auch die deutsche Gesamtwirtschaft sowie auf den für uns relevanten (Büro-) Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2020 hatte und auch für das aktuelle Jahr 2021 haben wird. Die POLIS konnte die Einflüsse auf das wirtschaftliche Ergebnis durch aktives Management von Corona-Mietrückständen begrenzen. Wesentliche Auswirkungen auf Neu- und Anschlussvermietungen sowie Baumaßnahmen waren 2020 nicht zu verzeichnen. Unabhängig von den Auswirkungen der Coronakrise konnte die POLIS ein deutliches, wenn auch unter dem Vorjahreswert liegendes Bewertungsergebnis aus Anlageimmobilien erzielen. Vor dem Hintergrund der fortdauernden deutlichen Einschränkungen im Wirtschaftsleben können die wirtschaftlichen Ergebnisse des Jahres 2021 dennoch 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 nur eingeschränkt berücksichtigen. Wir sehen aber vor dem Hintergrund der hohen Eigenkapitalquote und unseres hohen Vermietungsstandes keine substantziellen Risiken für die POLIS.

Wesentliche Veränderungen im Konzern im Geschäftsjahr 2020

Das Portfolio konnte im Geschäftsjahr um die Anlageimmobilie in Halle erweitert werden. Zudem wurde zum 01.12.2020 der Geschäftsbereich „Asset Management für Dritte“ wieder aufgenommen.

Wesentliche Änderungen der Strategie oder Unternehmensstruktur wurden nicht vorgenommen.

Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

ENTWICKLUNG DES MARKTES FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Es werden Erträge aus Mieteinnahmen und aus Verkäufen von Immobilien erzielt. Daneben haben die Ergebnisse der Neubewertung des Immobilienbestandes sowie das Zinsniveau einen großen Einfluss auf das 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 und des deutschen Büroimmobilienmarktes sowie den regionalen Umständen 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 finanziert wird. Für die variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden im Rahmen einer Zinssicherungsstrategie Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

MARKTUMFELD

Durch das von uns verwendete Research der bulwiengesa AG, Berlin, und eine Vielzahl weiterer Quellen werden rund 130 Standorte in Deutschland ausgewertet. 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 2020 von 96,3 (12/2019) bis zum Jahresende auf 92,1 (12/2020) gefallen, nachdem er zwischenzeitlich im April sogar bis auf 75,4 gefallen war.

Die Entwicklung des Brutto-Inlandsprodukt liegt gemäß dem Statistischen Bundesamt aufgrund der Coronakrise für 2020 bei -5,0 %, nach +0,6 % im Jahr 2019.

Der Arbeitsmarkt hat zum Jahresende mit 44,7 Mio. Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland (nach 45,3 Mio. Ende 2019) eine leichte Abnahme zu verzeichnen. Die Zahl der Erwerbslosen lag im Dezember 2020 bei 5,9 % und damit aufgrund der Coronakrise um 1 %-Punkt über dem Vorjahreswert.

Die Inflation betrug 2020 im Jahresdurchschnitt 0,5 % und lag damit deutlich niedriger als im Jahr 2019 mit 1,4 %. Im Januar und Februar erreichte sie einen Spitzenwert von 1,7 % und fiel bis Dezember bis auf -0,3 %.

Das Zinsniveau ist insgesamt seit Jahresbeginn im kurzfristigen Bereich bis zum Jahresende 2020 deutlich gesunken (3-Monats-Euribor von -0,383 % am Jahresende 2019 auf -0,545 % am Jahresende 2020). Der 10-Jahres-Swap (gegen den 3-Monats-Euribor) ist von 0,131 % per 31. Dezember 2019 auf -0,284 % per 31. Dezember 2020 ebenfalls deutlich gesunken.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Büroflächenumsatz 2020 lag bei 2,67 Mio. m² und somit 33 %, also deutlich, unter dem Vorjahreswert. In allen TOP-7 Märkten sanken die Umsätze teils signifikant. Die höchsten Umsatzrückgänge verzeichneten Stuttgart, Düsseldorf und Frankfurt. Mit 745.300 m² bleibt Berlin der Markt mit dem höchsten Büroflächenumsatz, gefolgt von München (569.800 m²) und mit größerem Abstand Hamburg (363.700 m²).

Die Entwicklung 2021 wird vor allem von den Folgen der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie bestimmt sein. Eine wirtschaftliche Erholung ab Mitte 2021 könnte die Büroflächenumsätze in 2021 auf bis zu 2,9 Mio. m² steigen lassen, was einem Zuwachs von 11 % entspräche.

Quelle: Jones Lang LaSalle

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEGENÜBER DEM VORJAHR GESUNKEN

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor (Hotel, Logistik, Handel und Mischnutzungen) ist von EUR 69,5 Mrd. im Jahr 2019 auf EUR 56,4 Mrd. gesunken. Als größte Assetklasse erwies sich der

Büroimmobiliemarkt, in den 24,5 Mrd. EUR investiert wurden und der damit rd. 43,4 % des Transaktionsvolumens ausmachte.

2020 kam es zu weiter sinkenden Spitzenrenditen. Über alle Top-7-Städte hinweg ist die Rendite für Büroimmobilien um 0,12 % auf 2,81 % gefallen. Der größte Rückgang ist in Hamburg um 0,25 % auf 2,70 % vor Köln um 0,20 % auf 3,00 % und Düsseldorf um 0,15 % auf 2,95 % zu verzeichnen. Die niedrigste Spitzenrendite hat Berlin mit 2,65 % erreicht, vor Hamburg und München mit jeweils 2,70 %. Für 2021 werden weiterhin sinkende Renditen um bis zu 0,10 % im Büroimmobilienmarkt erwartet.

Die Verkehrswerte der Büroimmobilien sind in den Top-7-Städten im Jahr 2020 in der Folge um rd. 6 % gestiegen.

Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

STARK GESTIEGENES NEUBAUVOLUMEN

Die Neubautätigkeit in den sieben Top-Standorten lag 2020 mit 1,5 Mio. m² (+29 %) über den Werten der Vorjahre. In Berlin verdoppelte sich das Neubauvolumen sogar auf 490.000 m². Hier wirkten aber vor allem noch Impulse und Projekte aus der Vor-Corona-Zeit und es zeigten sich pandemiebedingte Verschiebungen, sodass trotz des Zuwachses in 2020 rund 400.000 m² weniger fertiggestellt wurden als noch Mitte 2020 prognostiziert.

Für die Jahre 2021 und 2022 ist ein Neubauvolumen von rd. 4,5 Mio. m² in Planung. Von dem erwarteten Neubauvolumen im Jahr 2021 ist bereits die Hälfte vorvermietet. Die hohe und weiter steigende Neubautätigkeit wird sich aber voraussichtlich ab 2021 erhöhend auf die Leerstandsquoten auswirken.

Die Spitzenmieten stiegen in 2020 trotz der Corona-Pandemie um 2,0 %, am stärksten in Stuttgart (+4,1 %) und Hamburg (+6,9 %). In Berlin steigen die Spitzenmieten trotz gestiegenem Neubauvolumen und Leerstandsquote noch um 2,7 %. Hintergrund ist der historische Mangel an Leerstandsflächen, der noch die aktuelle Entwicklung abfedert. Die höchsten Spitzenmieten weisen weiterhin Frankfurt (41,50 EUR/m²), München (41,00 EUR/m²) und Berlin (38,00 EUR/m²) auf.

Für 2021 wird mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten um 1,5 % gerechnet, auch da für die neuen Vermietungen höhere Ausstattungsqualitäten in Bezug auf technische Ausstattungen, z. B. für Remote Working, erforderlich werden. Die höheren Kosten werden sich auf die Mieten auswirken.

STEIGENDE LEERSTÄNDE AUF DEM BÜROFLÄCHENMARKT

Der Büroflächenleerstand in den sieben Spitzenstädten hat sich auf 3,7 % erhöht (+0,7 %-Punkte), liegt aber noch unter dem langjährigen Durchschnitt. Insgesamt hat sich die Leerstandsfläche um 23 % erhöht, dabei sank der Leerstand in Stuttgart. In Berlin ist der Leerstand deutlich auf 2,8 % und in München auf 3,5 % gestiegen. Im Jahr 2021 wird mit einem weiteren Anstieg der Leerstände in den sieben Top-Städten auf 4,5 % gerechnet.

Quellen: Investmentmarktüberblick Q4 2020, JLL, Büromarktüberblick Q4 2020, JLL, ifo Geschäftsklimaindex, statista

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Angaben in TEUR	2019	Prognose für 2020	2020	Abweichung 2020 zu 2019	Abweichung 2020 zu Prognose 2020
Mieteinnahmen	24.028	steigend	26.555	2.527	wie erwartet
Ergebnis der lfd. Immobilienbewirtschaftung	19.354	erheblich niedriger	20.004	650	abweichend gestiegen
Vermietungsstand	96 %	sinkend auf 93%	95 %	-1 %-Pkt.	geringer gefallen
FFO (nach Steuern)	9.539	ca. 6,8 Mio EUR unter Vorjahr	9.223	-316	abweichend stabil geblieben
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)	63.266	ca. 13,2 Mio. EUR	46.340	-16.926	abweichend deutlich höher
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.291	ca. 4,2 Mio. EUR unter Vorjahr	13.748	457	abweichend stabil geblieben
Eigenkapitalquote	57 %	leicht steigen	59 %	2 %-Pkt.	wie erwartet
Loan-to-Value (LTV)	34 %	leicht sinkend	30 %	-4 %-Pkt.	wie erwartet
Net Asset Value (NAV)	370.843	steigend	414.362	43.519	wie erwartet

Die in dieser Höhe unerwarteten, nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinne aus Anlageimmobilien haben zu einem EBT geführt, das deutlich über der Prognose liegt. Die Verschiebung der Abrechnung erheblicher Investitionskosten aufgrund verzögerter Abnahmen von Werkverträgen für die Sanierung einer Immobilie in das Jahr 2021 führen zu über den Erwartungen liegenden Ergebnissen der laufenden Immobilienbewirtschaftung, des FFOs und des Cashflows.

ERTRAGSLAGE

Angaben in TEUR	2020	2019
Mieterträge	26.555	24.028
Instandhaltungsaufwand	-5.436	-4.107
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-1.115	-567
Sonstige Erträge	91	446
Sonstiger Aufwand	-305	-495
Verwaltungsaufwand	-5.084	-4.655
Zinserträge	12	31
Zinsaufwendungen	-5.096	-4.960
FFO (vor Steuern)	9.622	9.721
laufende Ertragsteuern	-399	-182
FFO (nach Steuern)	9.223	9.539
FFO je Aktie (in EUR)	0,83	0,86

Im Geschäftsjahr 2020 ist es uns erneut gelungen, mit 17.309 m² ein gutes Neuvermietungsergebnis zu erzielen (Vj. 7.040 m²). Die größten Einzelbeiträge zum Vermietungserfolg 2020 haben die Vermietungen in den Objekten Hermann-Drechsler-Straße 1 in Gera mit 3.328 m² Bürofläche, in der Könnertstraße 29, 31, 33 in Dresden mit 3.120 m² Bürofläche und im Juri-Gagarin-Ring 90 in Erfurt mit 1.394 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 sowie ein vorübergehender Leerstand in der Immobilie Potsdamer Straße 58 in Berlin den Vermietungsstand des Portfolios zum 31. Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahresstand von 96,3 % auf 95,4 % verringert.

Darüber hinaus konnten Mietverträge über rd. 22.733 m² Mietfläche (Vj. 21.944 m²) zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängert werden. Die wirtschaftlich bedeutendste Vertragsverlängerung mit rd. 7.797 m² Bürofläche gelang in dem neuen Objekt Hansering 15,16 in Halle, gefolgt von rd. 4.020 m² im Objekt Könnertstraße 29,31,33, Dresden, dem Konrad-Adenauer-Ufer 41-45 in Köln mit 3.982 m² und im Objekt Landschaftstraße 8 in Hannover mit 2.166 m². Neben diesen gab es weitere Mietvertragsverlängerungen mit Bestandsmietern bei Mietflächen zwischen 200 m² bis 1.400 m², vor allem an den Standorten Dresden, Köln und Stuttgart.

In 2020 hat sich auf neu abgeschlossenen Mietverträgen ein vertraglich gesichertes Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 26.162 über die gesamte Laufzeit der jeweiligen Mietverträge ergeben. Die durchschnittliche gewichtete Laufzeit bis Break-Option beträgt 4,1 Jahre bei einem effektiven Mietzins der Neuvermietungen von 13,13 EUR/m². Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 4,0 Jahre (Vj. 4,3 Jahre) bei einer Durchschnittsmiete im Portfolio von rd. 11,52 EUR/m² (Vj. EUR 11,06 EUR/m²) über alle Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnungen, Archiv).

	Mietfläche zum 31.12.2019	Mietfläche zum 31.12.2020	Vermietungsgrad per 31.12.2019	Vermietungsgrad per 31.12.2020
	m ²	m ²	in %	in %
Berlin	20.700	20.750	97	97
Dresden	50.000	50.050	99	97
Düsseldorf	13.350	13.300	94	92
Köln	33.100	33.100	88	87
Stuttgart	23.500	23.650	98	98
Weitere Städte *	51.650	57.700	98	98
Summe	192.300	198.550	96,3	95,4

Auf Basis des Portfoliobestandes zum jeweiligen Stichtag

*Frankfurt am Main, Hannover, München, Erfurt, Gera

ab 03/2020 das Objekt in Halle

Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen im Konzern im Vergleich zu 2019 wie folgt:

Angaben in TEUR	2020	2019
Berlin	4.576	4.330
Dresden	5.941	5.660
Düsseldorf	1.973	1.912
Köln	4.487	4.921
Stuttgart	4.139	3.822
Weitere Städte*	5.440	3.383
Summe	26.555	24.028

*Frankfurt am Main, Hannover, München, Gera, Erfurt

ab 03/2020 mit Objekt Halle

Die Mieterträge sind im Jahr 2020 aufgrund der Übernahme der Anlageimmobilien Hermann-Drechsler-Straße 1, Gera, Juri-Gagarin-Ring 90, Erfurt und Hansering 15, 16, Halle, sowie aufgrund von Neuvermietungen und Mietpreisanpassungen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.527 auf TEUR 26.555 gestiegen (Vj. TEUR 24.028). Der Instandhaltungsaufwand ist um 32,37 %, auch aufgrund nicht aktivierungsfähiger Kosten der Baumaßnahme im Neumarkt, Köln, sowie der Portfolioerweiterung, auf TEUR 5.436 (Vj. TEUR 4.107) gestiegen. Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand hat sich von TEUR 567 auf TEUR 1.115 erhöht. Insgesamt ist das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung um 3,36 % auf TEUR 20.004 (Vj. TEUR 19.354) gestiegen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2020 auf TEUR 5.084 und liegt damit um 9,21 % über dem Niveau des Vorjahres von TEUR 4.655. Eine detaillierte Aufstellung ist im Anhang unter Punkt 4.7 „Verwaltungsaufwand“ enthalten.

Der Zinsaufwand liegt mit TEUR 5.096 um 2,76 % über dem Vorjahreswert (TEUR 4.960). Davon betragen die tatsächlich gezahlten Zinsen TEUR 3.944 (Vj. TEUR 3.923), der verbleibende Aufwand stellt nicht liquiditätswirksame Veränderungen der Marktwerte der Zinssicherungsinstrumente dar.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung ist aufgrund der Marktzinsentwicklung und der Neuordnung von Zinssicherungsgeschäften im Wesentlichen zum Jahresende 2020 auf 1,97 % gesunken (Vj. 2,01 %).

Der Konzernabschluss weist gegenüber dem Vorjahr einen gesunkenen Konzernüberschuss nach Steuern von TEUR 39.034 (Vj. TEUR 52.712) aus und liegt damit rd. 25,9 % unterhalb des Vorjahresniveaus. Es ist zu beachten, dass mehr als 78,5 % des Ergebnisses vor Steuern aus nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinnen resultieren.

FINANZLAGE

Angaben in TEUR	2020	2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.748	13.291
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.541	-33.696
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8.316	13.907
Bankguthaben am Ende der Periode	9.078	25.187

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit blieb nahezu konstant. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wurde maßgeblich von Investitionen in Anlageimmobilien beeinflusst, der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit durch Tilgungen, Aufnahme von Fremdkapital sowie gezahlte Zinsen.

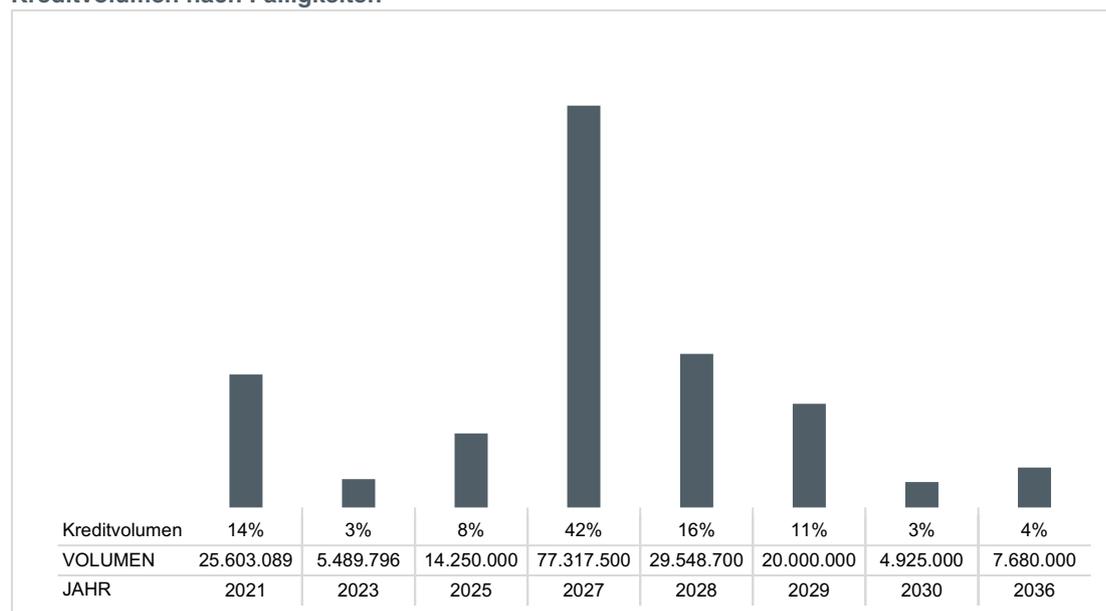
EIGENKAPITALQUOTE – LOAN-TO-VALUE-RATIO

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 59 % 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 34 % um 4 Prozentpunkte auf rd. 30 % 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 2020 6,4 Jahre (Vj. 7,0 Jahre).

Zum 31. Dezember 2020 waren 87 % (Vj. 87 %) der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinssicherungen, inkl. Forward-Zinssicherungen, betrug 7,0 Jahre (Vj. 7,5 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 2021 der Fall sein.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der neu erworbenen Immobilien, durch Investitionen in die Anlageimmobilien sowie deren Marktwert erhöhungen mit 632 Mio. EUR stark gestiegen (Vj. 586 Mio. EUR). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den 33 Anlageimmobilien und stellen entsprechend dem Geschäftsmodell 97 % der Bilanzsumme dar. Zu beachten ist, dass die POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 einen hohen Bankbestand sowie erhebliche abrufbereite Kreditlinien aufwies, die perspektivisch für Neuakquisitionen verwendet werden sollen, aber auch für Darlehensrückführungen bzw. -umschuldungen zur Verfügung stehen.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen	612.585	552.622
Kurzfristiges Vermögen	19.182	33.575
Eigenkapital	371.274	334.290
Bilanzsumme	631.767	586.197

INVESTITIONEN IN ANLAGEIMMOBILIEN

Die Investitionen von rd. 2,0 Mio. EUR sind detailliert im Anhang unter 3.1. „Anlageimmobilien“ aufgeführt. Im Jahr 2020 wurde außerdem die Immobilie in Halle 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. Das Ergebnis aus der Bewertung der Anlageimmobilien resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen sowie objektspezifisch gesunkenen Diskontierungszinssätzen.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien betrug zum Jahresende 2020 insgesamt TEUR 610.450 (Vj. TEUR 550.700). 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 2020 ein Net Asset Value je Aktie von EUR 37,50 (Vj. EUR 33,56). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, ergibt sich der sogenannte Net Net Asset Value (NNAV) zum 31. Dezember 2020 in Höhe von EUR 33,60 (Vj. EUR 30,25) je Aktie.

Angaben in TEUR	2020	2019
Buchwerte der Immobilien	610.450	550.700
Sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	-10.493	10.107
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-185.596	-189.964
NET ASSET VALUE	414.361	370.843
NAV/Aktie	37,50	33,56
latente Steuern	-43.087	-36.553
NNAV	371.274	334.290
NNAV/Aktie	33,60	30,25

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Insbesondere aufgrund der sehr guten Wertentwicklung der Anlageimmobilien, unterstützt durch die Modernisierungs- und Vermietungserfolge der Vergangenheit sowie geringer als geplante Instandhaltungskosten und ausgebliebene Auswirkungen der Coronakrise, 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. 3 % 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.

Das für die Zahlung einer Dividende maßgebliche Ergebnis nach HGB (TEUR 1.972) 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 2021 und 2022 ein negatives Ergebnis (HGB) erwarten, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von TEUR 986 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 16.113 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. Seit 2020 bieten wir unseren Mietern standortbezogenen Elektroladepunkte für ihre Fahrzeuge an.

DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER EINZELRISIKEN

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

Wir definieren wesentliche Risiken ab einem Risikowert von TEUR 100, 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 und bewerten das Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko mit insgesamt TEUR 20.
- II. Die POLIS sichert sich gegen Zinsänderungsrisiken durch Abschluss von derivativen Zinssicherungsinstrumenten ab. Die Derivate weisen ein Risiko durch Marktwertänderung auf, das auch ohne Zahlungsfluss aus Bilanzierungsgründen teilweise ergebnisrelevant sein kann. 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. Daher sehen wir ein Bewertungsrisiko für die Derivate bei nur noch rd. TEUR 400. Bei variabel ungesicherten Krediten von rd. EUR 24 Mio. beträgt das Risiko einer Zinserhöhung um 100 Basispunkte gewichtet TEUR 240. Nach Berücksichtigung von Eintrittswahrscheinlichkeiten bewerten wir das Risiko mit TEUR 72.
- III. Der Zugang zu Fremdkapital war für die POLIS im Jahr 2020 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 Finanzierungsbedingungen 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. 59 % und einem verfügbaren Bankguthaben von ca. EUR 9 Mio. im Konzern sowie einem positiven, gesicherten Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit treten bei den für 2021 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 3.9 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

I. VERMIETUNGSRISIKO

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2020 einen durchschnittlichen Leerstand von 4,6 % auf. Als Multi-Tenant-Anbieter gehen wir bei einem Vermietungsstand von 95,4 % von einer faktischen Vollvermietung aus. Die Mietverträge der POLIS weisen im Durchschnitt eine mittlere Laufzeit von 4,0 Jahren auf, sodass regelmäßig Mietverträge zur Verlängerung und Neuabschluss anstehen. Im Jahr 2021 stehen rd. 13.536 m² Büro- und Gewerbeflächen zur Vermietung an. Wir sehen hier in 2021 ein Vermietungsrisiko aufgrund der Einrübung des Marktes durch die Corona-Pandemie von bis zu TEUR 324. Bei den Mietzahlungen aus bestehenden Mietverträgen sehen wir neben einem in 2021 höher kalkulierten Mietausfallwagnis ein Risiko von bis zu TEUR 41. Zusätzlich sehen wir ein allgemeines Markt- und ein Büromarktrisiko von insgesamt TEUR 248.

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 Kostenüberschreitungen, 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 über ein intensives Projektcontrolling sowie regelmäßige Projektbesprechungen und Projektberichte. Im Geschäftsjahr 2021 werden wir ca. EUR 15,5 Mio. in die Anlageimmobilien investieren. Vor dem Hintergrund der geplanten Baumaßnahmen sehen wir ein Baukostenrisiko von bis zu 1,1 Mio. EUR. Die Risiken aus Projektentwicklungen im Bestand bewerten wir mit TEUR 100.

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 zugrunde liegenden Faktoren kann zukünftig zu anderen Werten führen. Insgesamt sehen

wir in 2021 trotz einer Einschätzung von stabilen Immobilienwerten auch aufgrund der Corona-Pandemie ein Risiko von Abwertungen in Höhe bis zu rd. EUR 6,1 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 2020 haben wir eine umfassende betriebliche Altersvorsorge zur Mitarbeiterbindung eingeführt. Das Risiko aus Personalfluktuations bewerten wir mit TEUR 88. Die allgemeinen Risiken aus Corporate Governance (Organisation, Kommunikation, Arbeits-, Umwelt- und Datenschutz) bewerten wir mit insgesamt TEUR 123, die Risiken aus der IT-Infrastruktur mit TEUR 10.

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 2021 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 2020 auf hohem Niveau stabilisiert. Aufgrund der Neubautätigkeit haben sich die Leerstände am Büromarkt leicht erhöht. Für 2021 erwarten wir eine konjunkturelle Erholung sowie eine Stabilisierung des Büroimmobilienmarktes.

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 2021 und die Folgejahre gelegt. Mit unserem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio dürfte sich der Vermietungserfolg im Jahr 2021 fortsetzen, auch wenn das Marktumfeld auch aufgrund der Coronakrise schwieriger wird. Aufgrund des erreichten hohen Vermietungsstandes werden trotz des bereits hohen Marktmietniveaus neben Neuvermietungen weitere Mietsteigerungen, insbesondere durch marktangepasste Mietvertragsprolongationen, zu erzielen sein. Neben der Steigerung von 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 2021

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken und Chancen und vor dem Hintergrund der voraussichtlich noch stabilen, wenn auch insbesondere im Bereich der Vermietung anspruchsvollen Entwicklung am für uns relevanten Büromarkt und der in 2021 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, insbesondere durch die Verschiebung von Modernisierungskosten des Objektes Neumarkt in Köln sowie weiterer Mieterwechsel, wird das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung deutlich unter dem des Vorjahres liegen.

Aufgrund von Mieterwechseln, vor allem in Halle, Düsseldorf und Dresden, wird der Vermietungsstand zum Ende des Jahres 2021 vorübergehend auf 90 % sinken.

Die Kennzahl „FFO“ wird im Jahr 2021 aufgrund deutlich erhöhter Instandhaltungsaufwendungen um ca. EUR 9,2 Mio. niedriger als im Jahr 2020 ausfallen.

Das Ergebnis vor Steuern wird in der Folge im Jahr 2021 voraussichtlich ca. EUR -1,4 Mio. betragen.

Der Cashflow wird aus der laufenden Geschäftstätigkeit um ca. EUR 3,7 Mio. unter dem des abgelaufenen Geschäftsjahres liegen, da aufwandswirksame Kosten bereits im Vorjahr bezahlt wurden.

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2021 leicht steigen und der LTV aufgrund der laufenden Tilgung bei gleichzeitig stabiler Wertentwicklung der Immobilien leicht sinken.

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend des Ergebnisses vor Steuern nur leicht 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 zugrunde liegenden Annahmen als unzutreffend erweisen.

Insgesamt wird die POLIS im Jahr 2021 weiterhin solide Ertragskennzahlen vorweisen. Das Ergebnis wird aufgrund eines voraussichtlich deutlich niedrigeren Bewertungsergebnisses aus Anlageimmobilien und einem geplant deutlich höheren Instandhaltungsprogramm im Jahr 2021 wesentlich niedriger ausfallen als in 2020.

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 weiterhin von einer hohen 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 bietet 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 auch immobilienpezifisch fortsetzen. Seit dem Jahr 2020 bieten wir unseren Mietern Elektroladepunkte an ihren Stellplätzen an. Dieses Angebot wird zunächst an einem Standort in Berlin erprobt und soll dann bundesweit im Portfolio übernommen werden.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die Schlussklärung 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 2020 aufgeführten Rechtsgeschäften 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 2021

POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –



Mathias Gross



Dr. Michael Piontek



DER KONZERNABSCHLUSS DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

KONZERNBILANZ	62
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	64
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	65
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	66
KONZERNANHANG	
ALLGEMEINE ANGABEN	67
ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	67
ANGABEN ZUR BILANZ	81
ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG	100
ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG	103
SONSTIGE ANGABEN	104

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

Aktiva

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1.	610.450	550.700
Immaterielle Vermögenswerte	3.2.	125	174
Sachanlagen	3.2.	522	504
Andere Vermögenswerte	3.7.	1.488	1.244
Summe langfristige Vermögenswerte		612.585	552.622
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.4.	9.990	7.867
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5.	26	104
Bankguthaben und Kassenbestände	3.6.	9.078	25.187
Andere Vermögenswerte	3.7.	88	417
Summe kurzfristige Vermögenswerte		19.182	33.575
Bilanzsumme		631.767	586.197

KONZERNBILANZ**Passiva**

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.8.	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.8.	18.185	18.185
Rücklage für Cashflow-Hedging		-13.274	-11.224
Gewinnrücklagen	3.8.	216.819	164.107
Konzernüberschuss		39.034	52.712
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		371.274	334.290
Summe Eigenkapital		371.274	334.290
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	157.263	177.043
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.3.	43.087	36.553
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9.	17.111	14.013
Summe langfristige Verbindlichkeiten		217.461	227.609
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	28.333	12.921
Erhaltene Anzahlungen	3.9.	6.589	5.937
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9.	4.352	2.195
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.9.	347	6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9.	3.411	3.239
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		43.032	24.298
Bilanzsumme		631.767	586.197

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
Mieterträge	4.1.	26.555	24.028
Instandhaltungsaufwand	4.2.	-5.436	-4.107
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-1.115	-567
		-6.551	-4.674
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		20.004	19.354
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		37.659	53.310
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-1.305	0
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4.	36.354	53.310
Sonstige Erträge	4.5.	91	446
Sonstiger Aufwand	4.6.	-305	-495
Verwaltungsaufwand	4.7.	-5.084	-4.655
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		51.060	67.960
Zinserträge	4.8.	12	31
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	3.9.	364	234
Zinsaufwendungen	4.9.	-5.096	-4.960
Ergebnis vor Steuern		46.340	63.265
Latente Steuern	4.10.	-6.907	-10.371
Laufende Steuern	4.10.	-399	-182
Summe der Ertragsteuern		-7.306	-10.553
Konzernüberschuss		39.034	52.712
davon den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		39.034	52.712
Konzernüberschuss		39.034	52.712
In Folgeperioden in den Gewinn und Verlust umzugliederndes sonstiges Ergebnis:			
In das Ergebnis umgliederte Marktbewertung Beteiligungen		0	242
Darauf entfallende latente Steuern		0	-38
Marktbewertung Cashflow-Hedges	3.9.	-4.928	-8.536
Darauf entfallende latente Steuern	3.3.	780	1.351
In das Ergebnis umgliederte Marktbewertung Cashflow-Hedges	4.9.	2.505	2.397
Darauf entfallende latente Steuern	3.3.	-397	-379
Sonstiges Ergebnis		-2.040	-4.963
Konzerngesamtergebnis		36.994	47.749

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
Ergebnis vor Steuern		46.340	63.265
berichtigt um:			
Finanz- und Beteiligungsergebnis	4.8., 4.9.	4.720	4.695
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	3.1.	-36.354	-53.310
Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen	3.2.	4	0
Abschreibungen/ Wertänderungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.	266	269
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.960	-1.717
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		525	-126
Gezahlte Ertragsteuern	4.10.	108	193
Erhaltene Ertragsteuern	4.10.	99	22
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		13.748	13.291
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.2.	-240	-233
Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien	3.1.	-14.831	-31.361
Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen	3.1.	-6.482	-2.133
Erhaltene Zinsen	4.8.	12	31
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-21.541	-33.696
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	3.9.	-12.219	-2.170
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.9.	7.845	20.000
Gezahlte Zinsen	4.9.	-3.942	-3.923
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-8.316	13.907
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		-16.108	-6.498
Bankguthaben am Anfang der Periode	3.6.	25.187	31.685
Bankguthaben am Ende der Periode	3.6.	9.078	25.187

KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020, nach Internationalen Standards (IFRS) POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Rücklage für Cashflow-Hedging	Rücklage für Zeitbewertung v. finanziellen Vermögenswerten	Den Anteilseignern d. Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.2018	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	-5167	204	-4.963	-4.963
Stand per 31.12.2019	110.510	18.185	164.107	52.712	-11.224	0	334.290	334.290
Verrechnung Vorjahresergebnis	0	0	52.712	-52.712	0	0	0	0
Konzernüberschuss	0	0	0	39.034	0	0	39.034	39.034
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-2.050	0	0	-2.050
Stand per 31.12.2020	110.510	18.185	216.819	39.034	-13.274	0	373.324	371.274

KONZERNANHANG

Anhang zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG, Berlin, Deutschland zum 31.12.2020

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die POLIS Immobilien AG wurde 1998 in Berlin gegründet. Sie hat ihren Sitz in Berlin, Lietzenburger Str. 46, (im Folgenden „POLIS“), 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 2020 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 2021 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 2020. 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

KONZERNANHANG

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 2020.

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.

In den Geschäftsjahren 2020 und 2019 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

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

KONZERNANHANG

Gesellschaft	Nennkapital	Anteil	Eigenkapital HGB 31.12.2020	Ergebnis HGB 2020
	TEUR	%	TEUR	TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	1.024	60
POLIS Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin	25	100	8.156	0
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	5.380	595
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	665	100	1.948	261
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	619	204
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	1.878	149
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.531	226
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.226	126
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	12.462	235
POLIS Erste Objektgesellsch. Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin (vormals POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG)	100	100	2.096	-104
POLIS Dritte Objektgesellsch. Köln GmbH & Co. KG, Berlin (vormals POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG)	100	100	2.293	136
POLIS Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.417	-320
POLIS Zweite Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	6.053	138
POLIS Zweite Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	14.043	-143
POLIS Objekt Könnertstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	16.959	1.859
POLIS Objekte Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	11.972	447
POLIS Erste Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	12.522	650
POLIS Zweite Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	8.881	249
POLIS Objekt Rankestraße 21 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	9.622	977
POLIS Objekt Erfurt GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.884	784
POLIS Objekt Gera GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.113	1.013
POLIS GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	98	-2
POLIS GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	98	-2
POLIS Service GmbH, Berlin	100	100	349	73

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 2019 hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

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.

KONZERNANHANG

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,

KONZERNANHANG

basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- STUFE 1
in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte 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.

KONZERNANHANG

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

KONZERNANHANG

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 Steuererminderungen 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.

KONZERNANHANG

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 verzinsten 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 zugrunde liegende 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 zugrunde liegende 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.

KONZERNANHANG

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

Bei Vertragsbeginn beurteilt die POLIS, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

Als Leasingnehmer

Die POLIS mietet Fahrzeuge und Büromaschinen. Für diese Leasingverhältnisse als Leasingnehmer hat der Konzern beschlossen, von einer Trennung der Nichtleasingkomponenten abzusehen und stattdessen Leasing- und Nichtleasingkomponenten als eine einzige Leasingkomponente zu bilanzieren.

KONZERNANHANG

Am Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird erstmalig zu Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen, angepasst um am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen, zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten, abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Anschließend wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

Erstmals wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der am Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns. Normalerweise nutzt der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen die festen Zahlungen während des vereinbarten Leasingzeitraums.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich die festen Leasingzahlungen verändern. Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwertes des Nutzungsrechtes vorgenommen bzw. wird diese erfolgswirksam vorgenommen, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechtes auf Null verringert hat. In der Bilanz weist der Konzern Nutzungsrechte in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten aus.

POLIS macht von dem Wahlrecht Gebrauch, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse, einschließlich Büromaschinen, nicht anzusetzen. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Aufwand.

Als Leasinggeber

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

Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Ertrag in den Umsatzerlösen erfasst.

2.4.12 Fremdkapitalkosten

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

KONZERNANHANG

2.4.13 Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Einige andere Änderungen und Interpretationen sind 2020 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 17 Versicherungsverträge

Im Mai 2017 veröffentlichte das IASB IFRS 17 Versicherungsverträge, einen umfassenden neuen Rechnungslegungsstandard, der Grundsätze für Ansatz, Bewertung, Darstellung und Angabepflichten in Bezug auf Versicherungsverträge enthält. Mit seinem Inkrafttreten ersetzt IFRS 17 den 2005 veröffentlichten IFRS 4 Versicherungsverträge. IFRS 17 ist unabhängig von der Art des auflegenden Unternehmens auf alle Arten von Versicherungsverträgen (d. h. Lebensversicherungen, Sachversicherungen, Direktversicherungen und Rückversicherungen) und auf bestimmte Garantien und Finanzinstrumente mit ermessensabhängigen Überschussbeteiligungen anzuwenden. Hinsichtlich des Anwendungsbereichs gelten einzelne Ausnahmeregelungen. Das übergeordnete Ziel von IFRS 17 ist es, ein für die Versicherer nützlicheres und einheitlicheres Bilanzierungsmodell zu schaffen. Im Gegensatz zu den Regelungen von IFRS 4, die weitgehend Bestandsschutz für frühere lokale Bilanzierungsvorschriften gewähren, stellt IFRS 17 ein umfassendes Modell für Versicherungsverträge dar, das alle relevanten Aspekte der Bilanzierung abbildet. Den Kern des IFRS 17 bildet das allgemeine Modell, ergänzt durch

- eine spezifische Variante für Verträge mit direkter Überschussbeteiligung (variable fee approach: Ansatz der variablen Vergütung) und
- ein vereinfachtes Modell (premium allocation approach: Ansatz der Prämienallokation), in der Regel für kurzfristige Verträge. IFRS 17 ist erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Vergleichsinformationen sind zwingend anzugeben. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, sofern das Unternehmen bereits IFRS 9 und IFRS 15 anwendet oder zum gleichen Zeitpunkt wie IFRS 17 erstmals anwendet. IFRS 17 findet auf den Konzern keine Anwendung.

Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig

Im Januar 2020 hat das IASB Änderungen an den Paragraphen 69 bis 76 des IAS 1 Darstellung des Abschlusses veröffentlicht, um die Vorschriften für die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig zu präzisieren.

Die Änderungen stellen Folgendes klar:

- Es wird das Recht, die Erfüllung einer Schuld zu verschieben, erläutert.
- Das Recht auf Verschiebung der Erfüllung einer Schuld muss zum Abschlussstichtag bestehen.
- Für die Klassifizierung ist es unerheblich, ob das Unternehmen erwartet, dass es dieses Recht auch tatsächlich ausüben wird.
- Nur wenn es sich bei einem Derivat, das in ein wandelbares Schuldinstrument eingebettet ist, um ein

separat zu bilanzierendes Eigenkapitalinstrument handelt, müssen die Bedingungen des Schuldinstruments bei dessen Klassifizierung nicht berücksichtigt werden.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, und sind rückwirkend anzuwenden. POLIS prüft derzeit, welche Auswirkungen die Änderungen auf die aktuelle Bilanzierungspraxis haben werden und ob bestehende Kreditvereinbarungen gegebenenfalls neu verhandelt werden müssen.

Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept veröffentlicht. Mit den Änderungen wird der Verweis auf das 1989 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen durch einen Verweis auf das im März 2018 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung ersetzt, ohne die bestehenden Regelungen des Standards signifikant zu ändern. Das Board hat darüber hinaus eine Ausnahmeregelung in Bezug auf die Grundsätze für den Ansatz in IFRS 3 eingeführt, um zu vermeiden, dass bei separat erfassten Schulden und Eventualschulden im Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 Abgaben sog. Day-2-Gewinne oder Verluste entstehen. Gleichzeitig beschloss das Board, den Standard um eine klarstellende Aussage zu ergänzen, dass die bestehenden Regelungen für Eventualforderungen in IFRS 3 durch den Ersatz des Verweises auf das Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen nicht berührt werden. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind prospektiv anzuwenden.

Änderungen an IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 16 Sachanlagen: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet, veröffentlicht. Danach wird es Unternehmen künftig nicht mehr gestattet sein, Erlöse aus dem Verkauf von Gütern, die produziert werden, während eine Sachanlage zu dem Standort und in den vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Sachanlage abzuziehen. Stattdessen sind diese Erlöse zusammen mit den Herstellungskosten der Sachanlagen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind rückwirkend auf Sachanlagen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten in dem Abschluss, in dem die Änderungen erstmals angewendet werden, dargestellten Berichtsperiode in einen betriebsbereiten Zustand gebracht wurden. POLIS geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags veröffentlicht, um zu konkretisieren, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend oder verlustbringend ist, zu berücksichtigen hat. Die Änderung stellt auf Kosten ab, die sich direkt auf den Vertrag beziehen (directly related cost approach). Die Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verträgen über die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen umfassen sowohl die direkt zurechenbaren (inkrementellen) Kosten der Vertragserfüllung als auch Gemeinkosten, die sich unmittelbar auf Tätigkeiten zur Vertragserfüllung beziehen. Allgemeine Verwaltungskosten stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Vertrag und fallen somit nicht unter die Vertragserfüllungskosten,

KONZERNANHANG

es sei denn, eine Weiterbelastung an den Mieter ist im Vertrag ausdrücklich vorgesehen. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. POLIS wird diese Änderungen auf Verträge anwenden, bei denen zu Beginn des Geschäftsjahres, in dem er die Änderungen erstmals anwendet, noch nicht alle Verpflichtungen erfüllt sind.

Änderung an IFRS 1: Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen

Im Rahmen seines jährlichen Verbesserungsverfahrens an den IFRS für den Zyklus 2018–2020 hat das IASB eine Änderung an IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards vorgenommen. Die Änderung gestattet einem Tochterunternehmen, das Paragraph D16(a) des IFRS 1 anwendet, kumulierte Umrechnungsdifferenzen auf der Grundlage der vom Mutterunternehmen ausgewiesenen Beträge zu bewerten, ausgehend von dem Zeitpunkt, zu dem das Mutterunternehmen auf IFRS umgestellt hat. Diese Änderung gilt auch für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die IFRS 1.D16(a) anwenden. Die Änderung ist wirksam für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Änderung an IFRS 9: Gebühren beim 10 %-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Schulden

Im Rahmen seines jährlichen Verbesserungsverfahrens an den IFRS für den Zyklus 2018–2020 hat das IASB eine Änderung an IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht. Durch die Änderung wird klargestellt, welche Gebühren ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob die Bedingungen einer neuen oder modifizierten finanziellen Verbindlichkeit wesentlich von denjenigen der ursprünglichen finanziellen Verbindlichkeit abweichen, zu berücksichtigen hat. Dazu zählen nur solche Gebühren, die zwischen dem Kreditnehmer und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden, einschließlich solcher, die entweder vom Kreditnehmer oder vom Kreditgeber im Namen des jeweils anderen gezahlt oder erhalten wurden. Ein Unternehmen hat die Änderung auf finanzielle Verbindlichkeiten anzuwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahres, in dem das Unternehmen die Änderung erstmals anwendet, modifiziert oder ausgetauscht werden. Die Änderung ist wirksam für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. POLIS wird die Änderung auf finanzielle Verbindlichkeiten anwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahres, in dem er die Änderung erstmals anwendet, modifiziert oder ausgetauscht werden. POLIS geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

Änderung an IAS 41: Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert

Im Rahmen seines jährlichen Verbesserungsverfahrens an den IFRS für den Zyklus 2018–2020 hat das IASB eine Änderung an IAS 41 Landwirtschaft vorgenommen. Mit der Änderung entfällt die Vorschrift in Paragraph 22 des IAS 41, wonach steuerliche Zahlungsströme bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts von biologischen Vermögenswerten nicht zu berücksichtigen sind. Ein Unternehmen hat die Änderung zu oder nach Beginn des ersten Geschäftsjahres, das am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnt, prospektiv auf Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

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 am Main, München, Hannover und Halle 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 2020 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Angaben in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 01.01.2020	Zugänge aus Ankauf	Modernisierungs- investitionen	Marktwert- änderung	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2020
Berlin	111.600	0	406	6.794	118.800
Dresden	117.850	0	402	12.718	130.970
Düsseldorf	48.030	0	276	1.024	49.330
Köln	105.910	0	7.054	3.576	116.540
Stuttgart	89.360	0	303	5.157	94.820
Weitere Städte *	77.950	14.831	125	7.084	99.990
Summe	550.700	14.831	8.565	36.353	610.450

* Erfurt, Gera, Halle, 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 Immobilie in Halle.

Von den Modernisierungsinvestitionen des Jahres 2020 sind TEUR 6.475 (Vj. TEUR 2.037) zahlungswirksam; zuzüglich der Auszahlungen für Modernisierungskosten des Vorjahres ergeben sich Gesamtauszahlungen von TEUR 6.482 (Vj. TEUR 2.133).

Aus der Neubewertung ergab sich insgesamt eine positive Marktwertänderung von TEUR 36.353. Positive Bewertungsergebnisse ergaben sich insbesondere bei den Objekten in Dresden und Stuttgart durch

KONZERNANHANG

erfolgreiche Vermietungen zu verbesserten Konditionen, durch Verlängerungen mehrerer Mietverträge sowie durch verbesserte Marktmieten bei gleichzeitig gesunkenen Diskontierungszinsen.

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

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:

	2020 Anlageimmobilien TEUR	2019 Anlageimmobilien TEUR
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	26.555	24.028
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen		
Instandhaltungsaufwand	5.436	4.107
Immobilienbewirtschaftung	766	366
Summe	6.202	4.473
direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben		
Immobilienbewirtschaftung	349	201
Summe	349	201

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2020

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2020 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 der Marktwerte für die Immobilien der POLIS

KONZERNANHANG

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 2020 (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 quartalsweise 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 2020 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

KONZERNANHANG

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.

Im Folgenden werden die in die Bewertung einfließenden Planungsannahmen dargestellt.

Der Cashflow-Projektion liegen die nachfolgenden Annahmen zugrunde:

- Der durchschnittliche Leerstand des Portfolios am Bewertungsstichtag von 4,59 % (Vj. 3,72 %) wird innerhalb eines Jahres deutlich steigen auf voraussichtlich 9,52 % zum 31. Dezember 2021. Im mittelfristigen Planungshorizont liegt die Leerstandsrate, bezogen auf die einzelnen Objekte, in einer Spanne zwischen 0,0 % und maximal 74,1 % (Modernisierungsprojekt Neumarkt 49).
- Aus dem Cashflow-Szenario ergibt sich eine Mietsteigerung von durchschnittlich 3,94 % (Vj. 6,3 %) im ersten Jahr. Die Entwicklung der kurzfristigen Mieteinnahmen wird positiv beeinflusst von deutlichen Mietsteigerungen in Berlin, Köln und Dresden. Danach erwarten wir ab dem zweiten Jahr bis zum Ende des zehnjährigen Planungshorizonts eine Mietsteigerung von durchschnittlich 2,46 % (Vj. 2,30 %) pro Jahr. Die kurzfristig leicht gedämpften Entwicklungserwartungen in Düsseldorf resultieren aus kalkulatorischen Leerständen im Prognosezeitraum.
- Detaillierte Angaben zum aktuellen Vermietungsgrad und den Mieteinnahmen sind im Lagebericht auf Seite 8 aufgeführt.

Die tatsächliche Leerstandsrate zum 31. Dezember 2020 über das gesamte Portfolio ist im Vergleich zur Projektion des Vorjahres (7,09 %) deutlich geringer und beträgt 4,59 %. Die Annahme der höheren Leerstandsrate zum Jahresende 2021 beruht im Wesentlichen auf den erwarteten Leerständen in den Objekten in Düsseldorf mit 3.095 m², Halle (Saale) mit 8.522 m² und Dresden mit 2.948 m². Der durch das laufende Refurbishment des Hauses in Köln bedingte Leerstand (2.910 m²) wird nach unseren Erwartungen bis zum Jahresende 2021 abgebaut sein.

KONZERNANHANG

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

Alle Angaben in %	Leerstandsrate 31.12.2020 (Fläche)	erwartete Leerstandsrate 31.12.2021 (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)
Berlin	2,87	0,29	5,43	4,20
Dresden	2,86	5,89	5,13	2,06
Düsseldorf	7,71	21,45	-1,76	2,45
Köln	13,44	3,07	14,19	2,41
Stuttgart	2,43	5,27	6,02	1,97
Weitere Städte *	1,82	18,67	1,91	2,10
Portfolio	4,59	9,52	3,94	2,46

* Erfurt, Gera, Halle, Frankfurt am Main, Hannover, München

Die Annahmen der Cashflow-Projektion im Vorjahr 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, Halle, Frankfurt am Main, Hannover, München

Langfristig (2021 - 2025) plant POLIS mit Instandhaltungskosten, inklusive allgemeiner Modernisierungskosten, von durchschnittlich EUR 3,64 (Vj. EUR 3,45) pro Quadratmeter Mietfläche und Monat, davon EUR 0,53 (Vj. EUR 0,49) 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 6,41 im Jahr 2021 und EUR 3,05 im Jahr 2022, jeweils pro Quadratmeter Mietfläche und Monat, identifiziert, davon EUR 0,55 für die laufenden Instandhaltungen. Der erhöhte Instandhaltungsbedarf in den Jahren 2021 und 2022 resultiert hauptsächlich aus den umfassenden Baumaßnahmen eines Objektes in Köln sowie der Fassadenerneuerung eines Düsseldorfer Objektes. In den Jahren 2023 bis 2025 liegen die geplanten Instandhaltungskosten bei durchschnittlich EUR 2,91 pro Quadratmeter Mietfläche und Monat.

KONZERNANHANG

Die Annahmen über die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Langfristig (2021 bis 2025) geplante Instandhaltungskosten (durchschnittlich)	2021	2022	2023	2024	2025
Instandhaltung Konzern	15.267.240	7.265.595	7.680.927	6.234.644	6.899.823
Fläche	198.532 m ²	198.532 m ²	198.532 m ²	198.532 m ²	198.532 m ²
Durchschnitt p.a.	6,41 €/m ²	3,05 €/m ²	3,22 €/m ²	2,62 €/m ²	2,90 €/m ²
Durchschnitt Gesamtzeitraum	3,64 €/m²				
Durchschnitt 2023 – 2025			2,91 €/m²		

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 2020) jeweils lediglich eine Größe verändert.

KONZERNANHANG

Wesentliche Informationen zur Sensitivität der Marktbewertung zeigt nachfolgende Übersicht:

Sensitivitätsanalyse	Fair Value per	nachhaltiger Mietertrag		Mietwachstum p.a.		Mietausfall		Diskontierungs-zinssatz	
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	31.12.2020	-10%	+10%	-1%	+1%	+1%	-1%	+100 Basisp.	-100 Basisp.
Berlin	118.800	-11.336	11.346	-6.683	7.123	-405	412	-9.612	10.630
Dresden	130.970	-9.684	9.701	-6.720	7.218	-372	376	-10.790	11.941
Düsseldorf	49.330	-4.610	4.616	-2.646	3.306	-128	130	-4.285	4.746
Köln	116.540	-10.174	10.166	-7.097	7.610	-419	416	-9.411	10.411
Stuttgart	94.820	-7.969	8.042	-5.015	5.404	-316	347	-7.630	8.445
Weitere Städte *	99.990	-10.327	10.337	-5.829	6.229	-404	410	-8.571	9.485
Portfolio	610.450	-54.100	54.208	-33.990	36.890	-2.044	2.091	-50.299	55.658

* Erfurt, Gera, Frankfurt am Main, Halle, Hannover, München

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

Sensitivitätsanalyse	Fair Value per	nachhaltiger Mietertrag		Mietwachstum p.a.		Mietausfall		Diskontierungs-zinssatz	
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

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

KONZERNANHANG

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.

3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

Angaben in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01. 2020	Zugänge	Abgänge	31.12. 2020	01.01. 2020	Zugänge	Abgänge	31.12. 2020	31.12. 2019	31.12. 2020
Software	1.100	70	0	1.170	926	119	0	1.045	174	125
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.064	170	20	1.213	560	147	16	691	504	522
Summe	2.164	240	20	2.383	1.486	266	16	1.736	678	647

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

Angaben in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01. 2019	Zugänge	Abgänge	31.12. 2019	01.01. 2019	Zugänge	Abgänge	31.12. 2019	31.12. 2018	31.12. 2019
Software	1.043	57	0	1.100	781	145	0	926	262	174
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	894	176	6	1.064	442	124	6	560	452	504
Summe	1.937	233	6	2.164	1.223	269	6	1.486	714	678

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet Nutzungsrechte aus dem Leasing von Fahrzeugen in Höhe von TEUR 61 (Vj. TEUR 42).

KONZERNANHANG

3.3. 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	2020	2019
	TEUR	TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	0	89
Hedging Rücklage	2.495	1.757
Summe vor Saldierung	2.495	1.846
Saldierung	-2.495	-1.846
Aktive latente Steuern	0	0
Latente Steuerverbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	44.701	37.968
Sonst. finanz. Verbindlichkeiten	881	431
Saldierung	-2.495	-1.846
Passive latente Steuern	43.087	36.553

Die Saldierung der aktiven latenten Steuern mit den passiven latenten Steuern (TEUR 2.495) erfolgt nur, soweit sie sich auf Ertragsteuern beziehen, wenn sie von derselben Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt erhoben werden.

Die Änderungen der latenten Steueransprüche, die sich auf Derivate (Zinsswaps) beziehen und die Bestandteile eines effektiven Cashflow-Hedges sind (TEUR 554; Vj. TEUR 1.145), und die Umgliederung der in der Rücklage für Cashflow-Hedges erfassten Marktwertänderung der in der Vergangenheit abgelösten Zinsswaps (TEUR -182; Vj. TEUR -174) wurden im „Sonstigen Ergebnis“ erfasst.

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

Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 73.360 (Vj. TEUR 67.854) wurden keine latenten Steueransprüche erfasst, da diese nach der Unternehmensplanung nicht genutzt werden.

KONZERNANHANG

3.4. 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.335	7.020
davon umlegbare Betriebskosten	6.877	6.525
davon Mietforderungen	458	495
Sonstige Forderungen	2.655	847
SUMME	9.990	7.867

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten den beizulegenden Zeitwerten.

Zum 31. Dezember 2020 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 6.877 (Vj. TEUR 6.525) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 6.589 (Vj. TEUR 5.937) 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:

Buchwert	davon: weder wertgemindert noch fällig	davon: nicht wertgemindert und fällig seit			
		über 90 Tagen	61-90 Tagen	31-60 Tagen	0-30 Tagen
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
31.12.2020					
7.335	7.016	152	102	10	55
31.12.2019					
7.020	6.851	29	12	41	87

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 727 (Vj. TEUR 924). POLIS kann bei Zahlungsrückständen entsprechend der

mietvertraglichen Regelungen auf diese Sicherheiten zugreifen. Für die überfälligen Forderungen von TEUR 102 (Vj. TEUR 12) bestehen Stundungsvereinbarungen, so dass keine Wertberichtigung erforderlich ist.

Wertberichtigungen auf andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte waren nicht erforderlich.

3.5. Kurzfristige Steuerforderungen

Die kurzfristigen Steuerforderungen in Höhe von TEUR 26 (Vj. TEUR 104) in den Sonstigen Forderungen betreffen wie im Vorjahr anrechenbare Zinsabschlagsteuern, den Solidaritätszuschlag und Körperschaftsteuerguthaben.

3.6. Bankguthaben und Kassenbestände

Ausgewiesen werden Bankguthaben und Kassenbestände. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

3.7. 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 2020 und in Vorjahren zuzurechnenden Mieten.

3.8. 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.

KONZERNANHANG

3.9. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel	gesamt	Restlaufzeiten			
		bis 1 Jahr	gesamt über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Angaben in TEUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.596 (189.964)	28.333 (12.921)	157.263 (177.043)	26.177 (35.154)	131.086 (141.889)
erhaltene Anzahlungen	6.589 (5.937)	6.589 (5.937)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.352 (2.195)	4.352 (2.195)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	347 (6)	347 (6)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
sonstige Verbindlichkeiten	20.522 (17.252)	3.411 (3.239)	17.111 (14.013)	17.111 (14.013)	0 (0)
	217.406 (215.354)	43.032 (24.298)	174.374 (191.056)	43.288 (49.167)	131.086 (141.889)
zzgl. latente Steuern			43.087 (36.553)		
Summe langfristige Verbindlichkeiten			217.461 (227.609)		
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		43.032 (24.298)			

KONZERNANHANG

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

Laufzeit/Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2020	1,28	1	782
2021	3,28-3,51	1	25.603
2023	3,24	3	5.490
2025	variabel		14.250
2027	variabel		77.318
2028	variabel		29.549
2029	0,78		20.000
2030	0,52		4.925
2036	variabel		7.680
		Summe	185.596

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

Laufzeit/Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2020	1,28		10.769
2021	3,28-3,51	1	23.067
2023	3,24	3	5.606
2025	variabel		14.400
2027	variabel		78.512
2028	variabel		29.850
2029	0,78		20.000
2036	variabel		7.760
		Summe	189.965

Im Geschäftsjahr 2020 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 128.796 (Vj. TEUR 130.523) variabel verzinst und TEUR 56.018 (Vj. TEUR 58.673) fest verzinst, daneben sind abgegrenzte Zinsen von TEUR 782 (Vj. TEUR 769) 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.

KONZERNANHANG

Die Darlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von TEUR 248.563 (Vj. TEUR 230.563) auf den Immobilienbestand (Buchwert: TEUR 610.450) sowie durch Abtretungen, z. B. durch Mietzessionen, besichert. Die Inanspruchnahme kann erst bei rechtswirksamer Kündigung der entsprechenden Kreditverträge erfolgen.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen, inkl. derivativer Finanzinstrumente per 31. Dezember 2020, betrug 1,97 % (Vj. 2,01 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 6,4 (Vj. 7,0) Jahre. Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinsten Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinsten Verbindlichkeiten betrug zum 31. Dezember 2020 TEUR 52.666 (Vj. TEUR 58.673). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen -0,44 % bis 0,02 % (Vj. -0,21 % bis 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	2.291	2.039
Übrige	1.120	1.200
Summe	3.411	3.239

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

Sicherungszeitraum	Zinnsicherung	
	Durchschnittlicher Nominalbetrag Zinsswaps	Durchschnittlicher gesicherter fester Zinssatz
bis 1 Jahr	104.631	1,63 %
über 1 Jahr bis 2 Jahre	120.514	1,66 %
über 2 Jahre bis 5 Jahre	118.142	1,66 %
über 5 Jahre bis 10 Jahre	63.652	1,63 %
über 10 Jahre bis 15 Jahre	11.242	1,67 %
über 15 Jahre	6.460	1,51 %

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

KONZERNANHANG

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 1.149 (Vj. TEUR 1.098), abzüglich latenter Steuern in Höhe von TEUR 182 (Vj. TEUR 174), in die Zinsaufwendungen umgliedert.

Derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	Passiva			
	31.12.2020		31.12.2019	
	Nominalvolumen	Fair Value	Nominalvolumen	Fair Value
Zinsswaps	127.745	-19.339	128.931	-16.132
davon innerhalb Cashflow-Hedges	122.145	-18.690	123.331	-15.646
Gesamt	127.745	-19.339	128.931	-16.132

Die Sicherungsinstrumente, die die POLIS in Cashflow-Hedge-Beziehungen designiert hat, haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz zum 31. Dezember 2020:

Zinsänderungsrisiko (Zinsswaps mit festen Auszahlungen und variablen Einzahlungen) in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Nominalbeträge	122.145	123.331
Fair-Value Sicherungsinstrumente	-18.690	-15.646
davon kurzfristig	-2.204	-2.039
davon langfristig	-16.486	-13.607
davon Vermögenswerte	0	0
davon Verbindlichkeiten	-18.690	-15.646
Fair-Value-Änderung Sicherungsinstrumente	-3.044	-6.672
Zur Messung der Ineffektivität	Hypothetische Derivate-Methode	Hypothetische Derivate-Methode
Bilanzposition für Sicherungsgeschäfte	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

KONZERNANHANG

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

Zinssicherungen	31.12.2020	31.12.2019
OCI-Cashflow-Hedge-Rücklage (erfasster Gewinn/Verlust aus Hedging, nach Ertragsteuern)	-13.274	-11.224
Veränderung der Cashflow-Hedge-Rücklage	-2.050	-5.167
davon im Sonstigen Ergebnis erfasster Zugang	-4.159	-7.185
davon umklassifiziert von OCI in GuV wegen Eintritt des Grundgeschäfts	2.109	2.018
GuV-Position für umklassifizierte Beträge	Zinsaufwand	Zinsaufwand
Hedge-Ineffektivität (Ergebnis) in GuV	527	573
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 aufgrund des Eintritts des Grundgeschäfts wieder aufgelösten Zuführungen aus den bestehenden Sicherungsinstrumenten TEUR 1.357 (Vj. TEUR 1.300), abzgl. latenter Steuern von TEUR 215 (Vj. TEUR 206). Ohne diese Effekte betrug die Netto-Marktwertänderung der sich im Geschäftsjahr in einer Sicherungsbeziehung befindenden Derivate TEUR -3.571 (Vj. TEUR -7.236), zzgl. latente Steuern von TEUR 554 (Vj. TEUR 1.145). Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges wurden aufgrund des Eintritts des Grundgeschäfts im Geschäftsjahr netto TEUR 1.149 (Vj. TEUR 1.098), abzgl. latenter Steuern in Höhe von TEUR 182 (Vj. TEUR 174), 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 über TEUR 2.505 (Vj. TEUR 2.397), abzgl. latenter Steuern von TEUR 397 (Vj. TEUR 379).

3.10. 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.

KONZERNANHANG

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

Bilanzposten	Kategorie	2020	2019
		TEUR	TEUR
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	9.990	7.867
Bankguthaben	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	9.078	25.187
Summe		19.068	33.054
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	185.596	189.964
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	4.352	2.195
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.411	1.120
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	649	486
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	18.690	15.646
Summe		212.698	209.411

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:

Bilanzposten	Kategorie	2020	2019
		TEUR	TEUR
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-69	-136
Bankguthaben	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-11	-11
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	-163	-339
und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	527	573
Summe		364	87

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 -163 (Vj. TEUR -339).

KONZERNANHANG

Die Nettogewinne aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind, resultieren aus erfolgsneutral erfassten Bewertungsverlusten in Höhe von TEUR 3.017 (Vj. TEUR 6.095) sowie der erfolgswirksam erfassten Ineffektivität in Höhe von TEUR 527 (Vj. TEUR 573).

Die effektiven Marktwertänderungen von Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind (TEUR -4.928, Vj. TEUR -8.536), wurden nach Abzug von latenten Steuern (TEUR 769, Vj. TEUR 1.351) im „Sonstigen Ergebnis“ ausgewiesen.

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden die Marktwerte auf Basis diskontierter Cashflows ermittelt, denen aktuelle Marktzinsen zugrunde 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.

3.11. Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Die POLIS mietet Fahrzeuge und Büromaschinen. Die Laufzeit der Leasingvereinbarungen beträgt im Fahrzeugleasing typischerweise drei Jahre und beim Leasing von Büromaschinen typischerweise vier Jahre. Optionen, die Leasingvereinbarungen nach diesem Zeitraum zu verlängern, bestehen keine. Faktisch besteht jedoch die Möglichkeit, Fahrzeuge aus ausgelaufenen Leasingverträgen so lange weiter zu nutzen, bis POLIS das Fahrzeug aus dem Anschlussvertrag zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird. POLIS setzt daher bei seinen Fahrzeugleasingvereinbarungen eine Laufzeit von 37 Monaten an.

Dem Leasing von Büromaschinen liegen Gegenstände von geringem Wert zugrunde. Der Konzern hat beschlossen, für diese Leasingvereinbarungen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten zu erfassen.

KONZERNANHANG

Informationen über Leasingverhältnisse, in denen der Konzern Leasingnehmer ist, werden nachfolgend dargestellt.

Nutzungsrechte:

Entwicklung Nutzungsrechte Fahrzeuge	2020	2019
	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar	42	53
Abschreibungsbetrag des Geschäftsjahres	-34	-32
Zugänge zu Nutzungsrechten	53	21
Stand zum 31. Dezember	61	42

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge:

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge	2020	2019
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	1	0
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	5	5

In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge:

In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge	2020	2019
	TEUR	TEUR
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	39	38

Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Die POLIS vermietet ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus Sicht des Leasinggebers werden sämtliche Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen. Der Konzern hat in 2020 Leasingerträge in Höhe von TEUR 26.555 (Vj. TEUR 24.028) erfasst.

Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der Leasingforderungen dar und zeigt die nach dem Bilanzstichtag zu erhaltenden nicht diskontierten Leasingzahlungen:

KONZERNANHANG

TEUR	Gesamt	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestmietzahlungen (31.12.2020)	156.426	26.473	77.877	52.076
Mindestmietzahlungen (31.12.2019)	134.605	24.349	67.675	42.581

4. ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

4.1. Mieterträge

Enthalten sind Mieterträge aus den Anlageimmobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR -93 (Vj. TEUR -287) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Der Anstieg der Mieterträge beruht auf dem Erwerb zusätzlicher Anlageimmobilien und größeren Neuvermietungen im Jahr 2020.

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:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Nicht umlegbare Betriebskosten	510	173
Vermietungskosten	263	197
Sonstige Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen	342	197
Summe	1.115	567

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 2020 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.

KONZERNANHANG

4.7. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Personalaufwand	2.930	2.570
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	396	300
Büro- und Reisekosten	1.374	1.329
Geschäftsbericht, Hauptversammlung	257	262
Marketing- und Werbekosten	87	106
Sonstiger Aufwand	40	87
Summe	5.084	4.655

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 33 (Vj. 25) Arbeitnehmer beschäftigt, neun im Bereich „allgemeine Verwaltung“ und 24 im Bereich „Asset- und Property-Management“, darunter drei Auszubildende. Mit Ende des Geschäftsjahres waren 31 Personen bei der POLIS tätig.

4.8. Finanzerträge

Finanzerträge sind finanzielle Vermögenswerte, die gemäß den 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 Zinsaufwendungen sind finanzielle Verbindlichkeiten, die gemäß den Bewertungskategorien des IFRS 9 in fortgeführte Anschaffungskosten klassifiziert wurden.

Nachfolgend sind die Gesamtzinsaufwendungen dargestellt:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen	3.777	3.745
Finanzierungsnebenkosten	170	117
Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges umgegliedertes Ergebnis	1.149	1.098
Summe	5.096	4.960

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

KONZERNANHANG

4.10. Ertragsteuern

Aufwand (-)/Ertrag (+)	2020	2019
	TEUR	TEUR
Latente Steuern auf Verlustvorträge	0	1.008
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-6.907	-11.379
Laufende Steuern	-399	-182
Summe	-7.306	-10.553

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

Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2020 15 % (Vj. 15 %), der Solidaritätszuschlag hierauf 5,5 %. Daraus ermittelt sich ein kombinierter Steuersatz von 15,83 % (Vj. 15,83 %).

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

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	46.340	63.265
Konzernsteuersatz	15,825 %	15,825 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-7.333	-10.012
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-13	-13
Ertragsteuer Vorjahre	-60	-29
Anpassung Verlustvorträge	-33	-576
Ertragsteuern lfd. Jahr	-339	-98
Sonstige	472	175
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.306	-10.553
Steuerquote	15,8 %	16,7 %

4.11. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Konzernergebnis nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	39.034	52.712
durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien (in Stück)	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	3,53	4,77

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.

KONZERNANHANG

6. SONSTIGE ANGABEN

6.1. Aufsichtsrat und Vorstand

Dem Vorstand gehörten an:

Mathias Gross

Vorstand, Berlin

Dr. Michael Piontek

Finanzvorstand, Berlin

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

Klaus R. Müller

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 Baden-Baden

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:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Bruttobezüge	677	625
Sonstige Leistungen	17	21
Summe	694	646

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 21 der Satzung geregelt. Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2020 eine Vergütung in Höhe von TEUR 126 (Vj. TEUR 126).

6.2. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählen darüber hinaus die Mehrheitsaktionärin Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG, Karlsruhe, mit ihren verbundenen Unternehmen, ihrem Vorstand, Aufsichtsrat, Mehrheitsaktionär und deren nahen Angehörigen.

Für die Mann-Gruppe wurden im Geschäftsjahr Leistungen erbracht, die zu marktüblichen Bedingungen abgerechnet wurden. Der Erlös von TEUR 98 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 eingegangene derivative 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

KONZERNANHANG

Risikomanagementsystem überwacht. Die Auswirkungen der Risiken sowie die 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 Geld- und Kapitalmarkt durch eine grundsätzlich niedrige Verschuldung von max. 60 % des Verkehrswertes der Anlageimmobilien und einer flexiblen Zinssicherungsstrategie. Bei einem niedrigen Zinsniveau werden dabei 70 % – 90 % der variablen Kreditverbindlichkeiten zinsgesichert (zum Berichtszeitpunkt 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 2020 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 128.796 (Vj. TEUR 130.523). Davon wurden TEUR 104.987 (Vj. TEUR 106.173) durch Zinsswaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 56.018 (Vj. TEUR 58.673).

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 2020 waren 87 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Somit sind 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 2020 bestehenden Derivate um etwa TEUR 2.729 (Vj. TEUR 3.101) erhöht, ein entsprechender Rückgang entsprechend verringert. Bei Ansatz einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzten 20 % ergibt sich ein Risiko von TEUR 546 (Vj. TEUR 310).

Bei den vorhandenen Zinsswaps handelt es sich um eine Absicherung eindeutig identifizierbarer bestehender oder geplanter Grundgeschäfte. Sie 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

KONZERNANHANG

Voraussetzung für diese direkte Zuordnung (Effektivität) sicherzustellen, entsprechen die Zinsswaps in Höhe, Laufzeit und Verzinsungszeitpunkt den Darlehensbedingungen. Die Effektivität wird quartalsweise von einer Finanzdienstleistungsgesellschaft geprüft.

Umgang mit der Reform der Referenzzinssätze und den damit verbundenen Risiken

Weltweit wird eine grundlegende Reform der wichtigsten Referenzzinssätze vorgenommen, einschließlich des Ersatzes einiger „Interbank Offered Rates“ (IBORs) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (als „IBOR-Reform“ bezeichnet). Finanzinstrumente des Konzerns sind IBORs ausgesetzt, die im Rahmen dieser marktweiten Initiativen ersetzt oder reformiert werden. Bisweilen besteht Ungewissheit über den Zeitpunkt und die Methoden des Übergangs. Der Konzern geht davon aus, dass sich die IBOR-Reform auf ihr Risikomanagement und die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften auswirken wird.

Die POLIS überwacht und steuert den Übergang auf alternative Referenzzinssätze und evaluiert, inwieweit Verträge auf IBOR-Zahlungsströme verweisen, ob solche Verträge infolge der IBOR-Reform geändert werden müssen und wie die Kommunikation über die IBOR-Reform mit den Vertragsparteien gehandhabt wird. Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht über Zinsrisiken und Risiken, die sich aus der IBOR-Reform ergeben.

Aus Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps, die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designed sind. Die variablen Beträge der Zinsswaps sind dabei an den EURIBOR gekoppelt. Die derivativen Instrumente des Konzerns werden durch Verträge geregelt, die auf den Rahmenverträgen der International Swaps and Derivatives Association (ISDA) basieren. Die ISDA hat ihre standardisierten Verträge im Hinblick auf die IBOR-Reform überprüft und bestimmte Optionen in Bezug auf variable Zinssätze in den ISDA-Definitionen 2006 geändert, um Rückfallklauseln aufzunehmen, die bei einer dauerhaften Einstellung bestimmter wichtiger IBORs zur Anwendung kämen. Die ISDA hat zur Änderung der ISDA-Definitionen 2006 eine Ergänzung zu IBOR-Rückfallklauseln und ein IBOR-Rückfallprotokoll veröffentlicht, um multilaterale Änderungen zur Aufnahme der geänderten Optionen bezüglich variabler Zinssätze in Derivatetransaktionen, die vor dem Datum der Ergänzung abgeschlossen wurden, zu ermöglichen. POLIS plant derzeit, das Protokoll zu beachten und überwacht, ob sich die Vertragspartner ebenfalls daran halten werden. Falls sich dieser Plan ändert oder es Vertragspartner gibt, die sich nicht an das Protokoll halten werden, wird POLIS mit ihnen bilateral über die Aufnahme neuer Rückfallklauseln verhandeln.

Der Konzern hat beurteilt, inwiefern seine Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen aufgrund der IBOR-Reform zum 31. Dezember 2020 mit Unsicherheit behaftet sind. Die gesicherten Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente des Konzerns sind weiterhin an den EURIBOR gekoppelt. Diese Referenzzinssätze werden jeden Tag notiert, und die IBOR-Zahlungsströme werden, wie üblich, mit den Vertragsparteien ausgetauscht.

Die Berechnungsmethodik des EURIBOR hat sich im Laufe des Jahres 2019 geändert. Im Juli 2019 erteilte die belgische Aufsicht für Finanzdienstleistungen und Märkte die Zulassung in Bezug auf den EURIBOR gemäß der EU-Benchmark-Verordnung. Diese erlaubt es den Marktteilnehmern, den EURIBOR weiterhin sowohl für bestehende als auch neue Verträge zu verwenden. Der Konzern erwartet, dass der EURIBOR in absehbarer Zukunft als Referenzzinssatz weiter bestehen wird.

KONZERNANHANG

Sicherungsbeziehungen, die von der IBOR-Reform betroffen sind, können Unwirksamkeiten ausgesetzt sein, die auf die Erwartungen der Marktteilnehmer zurückzuführen sind, wann der Wechsel vom bestehenden IBOR-Referenzsatz zu einem alternativen Referenzzinssatz erfolgen wird. Dieser Übergang kann zu unterschiedlichen Zeitpunkten für das gesicherte Grundgeschäft und das Sicherungsinstrument erfolgen, was zu einer Unwirksamkeit der Absicherung führen kann. POLIS hat seine Sicherungsinstrumente, die an den EURIBOR gekoppelt sind, unter Verwendung verfügbarer notierter Marktsätze für EURIBOR-basierte Instrumente mit gleicher Laufzeit und ähnlicher Fälligkeit bewertet und die kumulative Änderung des Barwertes der abgesicherten Zahlungsströme, die auf Änderungen des EURIBOR zurückzuführen sind, auf einer ähnlichen Grundlage bewertet.

Das Risiko der POLIS in Bezug auf den EURIBOR, der in Sicherungsbeziehungen designiert wird, beträgt zum 31. Dezember 2020 nominal TEUR 122.145 (siehe Anhangangabe 3.9), was sowohl dem Nominalbetrag der Zinsswaps zur Absicherung als auch dem Nominalbetrag der abgesicherten, auf EURIBOR lautenden, besicherten Bankdarlehens entspricht.

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 2020 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 6.877 (Vj. TEUR 6.525) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 6.589 (Vj. TEUR 5.937) 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 Mieter intensiv auf Einzelbasis überwacht. Zum anderen wird ein Portfolio gebildet, das die restlichen Mieter

KONZERNANHANG

abbildet. Für diese Mieter wird vor Vertragsbeginn ein Bonitätscheck durchgeführt. Grundsätzlich sind im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Bonitäten aller Mieter 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 Mieter wird auf Basis der Bonitätscheck eine geschätzte Ausfallwahrscheinlichkeit angenommen und mit den monatlichen Mietforderungen berechnet.

Ausfallrisiko-Ratingklasse		Bruttobuchwerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					Beim Erwerb bereits wertgeminderte Finanzinstrumente
Externe Ratingklasse gemäß Creditreform	Interne Ratingklasse	Ausfallwahrscheinlichkeit	12-Monats Expected Credit Loss	Lifetime Expected Credit Loss			
				LECL-nicht wertgeminderte Kredite	LECL-wertgeminderte Kredite	LECL-vereinfachter Ansatz	
100 - 349		0,27 %				TEUR 4.162	
350 - 499		0,50 %				TEUR 4.593	
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 Creditreform in die Ratingklasse „Ausgezeichnete Bonität“ eingestuft. Die Ausfallwahrscheinlichkeit liegt daher in einer Bandbreite von 0,3 % und 0,5 %.

KONZERNANHANG

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorjahr: Kredite und Forderungen)	31.12.2020
Wertberichtigung zum 31.12.2019	110
Erfolgswirksame Erhöhung der Wertberichtigung	27
Wertberichtigung zum 31.12.2020	137

Ermittlung des Ausfallrisikos bei Bankguthaben

Generell ist das Ausfallrisiko der Bankguthaben als gering einzustufen, da POLIS ausschließlich Banken in ihrem Portfolio führt, die durch Einlagensicherungssysteme (des Sparkassen- und Genossenschaftsbankensektor sowie des privaten Bankgewerbes) abgesichert sind. Die Bankenbonitäten werden regelmäßig überprüft. Eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos sowie objektive Hinweise auf Wertminderung der Forderungen gegen Kreditinstitute lagen im Geschäftsjahr nicht vor. Dennoch wurde auf Basis des Bankenratings eine Risikovorsorge von 0,02 % - 0,06 % (TEUR 11) 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 die zuständigen Mitarbeiter 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.

KONZERNANHANG

Ausfallrisiko-Ratingklasse		Bruttobuchwerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					Beim Erwerb bereits wertgeminderte Finanzinstrumente
Externe Ratingklasse gemäß Rating-agenturen	Interne Ratingklasse	Ausfall-wahrschein-lichkeit	12-Monats Expected Credit Loss	Lifetime Expected Credit Loss			
				LECL-nicht wert-geminderte Kredite	LECL-wert-geminderte Kredite	LECL-vereinfach-ter Ansatz	
AAA - A-		0,08 - 0,2 %				TEUR 9.089	
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 gegen Kreditinstitute gemäß IFRS 9

Forderungen gegenüber Kreditinstituten, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorjahr: Kredite und Forderungen)	31.12.2020
Wertberichtigung zum 31.12.2019	11
Wertberichtigung zum 31.12.2020	11

KONZERNANHANG

Entwicklung der Risikovorsorge im Geschäftsjahr

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

Entwicklung der Risikovorsorge pro Klasse für Vermögenswerte zu Anschaffungskosten	12-Monats-ECL	Gesamtlaufzeit-ECL - vereinfachter Ansatz für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, aktive Vertragsposten und Leasingforderungen	Summe
in EUR	Bankguthaben		
Bruttobuchwert der Risikovorsorge zum 1. Januar 2020	25.187	7.020	32.207
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 Vermögenswerte (nicht abgeschrieben) aufgrund von Rückzahlungen, Modifizierungen, Veräußerungen, etc.	-	-	-
Änderungen der Modelle/ Risikoparameter	-	-	-
Wertberichtigung zum 31. Dezember 2020	-	-26	-26
Bruttobuchwert der Risikovorsorge zum 31. Dezember 2020	9.089	7.335	16.424

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 regelmäßig in den Geschäftsleitungs- und Vorstandssitzungen erörtert.

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2020 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

KONZERNANHANG

Zinsniveaus dargestellt. Aufgrund des Sicherungszusammenhangs hätte eine Änderung des Zinsniveaus keinen Einfluss auf die Mittelabflüsse insgesamt, sondern würde nur die Aufteilung beeinflussen.

Fälligkeitsanalyse						
Angaben in TEUR	Gesamt Brutto- abflüsse	2021	2022	2023	2024	ab 2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	192.816	28.892	2.606	2.601	2.302	156.415
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.352	4.352	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.411	3.411	0	0	0	0
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	200.579	36.655	2.606	2.601	2.302	156.415
Designierte derivative Finanzinstrumente	19.035	2.221	2.699	2.627	2.540	8.948
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	638	87	90	88	85	288
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	19.673	2.308	2.789	2.715	2.625	9.236
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	220.252	38.963	5.395	5.316	4.927	165.651
Kreditzusagen	15.000	15.000	0	0	0	0
Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen	205.252	23.963	5.395	5.316	4.927	165.651

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 2.177 (Vj. TEUR 538).

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2021 von rd. EUR 22,5 Mio. stehen Bankguthaben, unbelastete Grundstücke sowie der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

KONZERNANHANG

Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2019						
Angaben in TEUR	Gesamt Brutto- abflüsse	2020	2021	2022	2023	ab 2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.177	13.740	26.038	2.613	2.607	130.179
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.195	2.195	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.120	1.120	0	0	0	0
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	178.492	17.055	26.038	2.613	2.607	130.179
Designierte derivative Finanzinstrumente	15.635	2.028	2.007	2.242	2.035	7.323
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	486	80	79	71	63	193
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	16.121	2.108	2.086	2.313	2.098	7.516
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	194.613	19.163	28.124	4.926	4.705	137.695
Kreditzusagen	0	0	0	0	0	0
Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen	194.613	19.163	28.124	4.926	4.705	137.695

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 30 % (Vj. 34 %).

6.4. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2020 angefallenen Honorare betragen:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Prüfungshonorare	106	103
SUMME	106	103

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 Erste Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin
POLIS Objekte Dritte Objektgesellschaft 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 Könnertstraße 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. Sechsvierzigste Objekt KG, Berlin

Berlin, 24. März 2021

POLIS Immobilien AG

– Der Vorstand –



Mathias Gross



Dr. Michael Piontek

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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“.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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 einzustellen 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 Erkenntnissen in Einklang

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 sowie einschließlich der Angaben ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

EU anzuwenden 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 geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen;

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

Berlin, 26. März 2021

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schepers
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer
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, BNP Paribas, Jakob Brenk,
Naturgut GmbH, Stuttgart

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

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