



GESCHÄFTSBERICHT 2021



INHALT

AUF EINEN BLICK		4
VORWORT DES VORSTANDES		16
BERICHT DES AUFSICHTSRATES		20
PORTFOLIOÜBERSICHT		24
KONZERNLAGEBERICHT		41
KONZERNABSCHLUSS		63



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

Volker Hahn

Prokurist, Leiter
An- und Verkauf
Vermietung

Andreas Goldau

Prokurist,
Kaufmännischer Leiter

Mathias Gross

Vorstand

Dr. Michael Piontek

Finanzvorstand

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Die POLIS AG Kennzahlen auf einen Blick

	2021	2020
Mietertrag	28,9 Mio. EUR	26,6 Mio. EUR
Bilanzsumme	672,2 Mio. EUR	631,8 Mio. EUR
Eigenkapital	414,1 Mio. EUR	371,3 Mio. EUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	44,3 Mio. EUR	46,3 Mio. EUR
Immobilienbestand (eigene Gewerbeflächen m ²)	199.150 m²	198.550 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 nebenstehenden QR-Code.



BESTE LAGE IM HERZEN DER ELBESTADT

Gespräch mit Timur Meister, Real Estate Manager der AllDent Holding GmbH.



Die AllDent Zahnzentrum GmbH bietet seinen Patienten mit hoher fachlicher Kompetenz, fairen Preisen und langen Öffnungszeiten eine unkomplizierte medizinische Rundumversorgung. Im Jahr 2021 hat sich das innovative Gesundheitsunternehmen für einen langfristigen Mietvertrag am Altmarkt 10 in Dresden entschieden und eröffnete dort im Juli seine elfte Praxis auf rund 1.200 Quadratmetern Fläche.

Herr Meister, AllDent betreibt elf Zahnzentren, u. a. in München, Hamburg und Frankfurt. Wie kam es zu der Entscheidung, den Standort Dresden in der Immobilie am Altmarkt 10 zu betreiben?

Dresden besitzt als Universitäts- und Landeshauptstadt sowie zweitgrößte sächsische Kommune eine große Bedeutung für die gesamte Region und ist von einem konstanten Bevölkerungswachstum geprägt. Darüber hinaus gibt es sehr wenige zahnärztliche Einrichtungen, die über das Service-Gesamtpaket verfügen, das AllDent seinen Patienten bietet. Hierzu zählen unter anderem ein hauseigenes zahntechnisches Meisterlabor, ein 24h-Notdienst, Spezialisten sowie modernste Ausstattung. Daher war die Standortentscheidung für uns schnell klar. In Dresden selbst war uns die zentrale Lage wichtig, so sind Einzelhandel und Gastronomie für Patienten fußläufig zu erreichen. Außerdem hat uns die hervorragende Verkehrsanbindung der Immobilie überzeugt.

Haben sich Ihre Erwartungen in Bezug auf die neu bezogenen Flächen erfüllt?

Ja, die hochwertig ausgestatteten Flächen bieten beste Voraussetzungen für die neueste zahnmedizinische Technik. Das Gebäude selbst besticht durch helle, freundliche Räume, das Gesamtpaket ist sehr gut und bietet unseren Kunden bei jedem Besuch ein angenehmes Patientenerlebnis.

Uns war es wichtig, eine große, zusammenhängende Fläche in zentraler Lage zu finden, um unseren Kunden ein breites Behandlungsangebot bieten zu können. Das Gebäude am Altmarkt 10 kann sowohl mit Blick auf die Raumaufteilung als auch in punkto technischer Ausstattung vollends überzeugen.

Welche Erfahrungen haben Sie in der Zusammenarbeit mit POLIS gemacht?

Die Zusammenarbeit war von Anfang an geprägt durch ein vertrauensvolles Verhältnis sowie eine offene Kommunikation und verbindliche Absprachen mit dem direkten Ansprechpartner. Dadurch konnten sowohl die Verhandlungen als auch die weitere Zusammenarbeit zügig und ergebnisorientiert geführt werden.

Vor allem das proaktive Handeln der POLIS beim Asset- und Property-Management ist hervorzuheben. Es ist immer von Vorteil, einen starken Partner an seiner Seite zu haben, der auf jahrelange Erfahrungen bei der Vermietung und dem Betrieb von Gewerbeimmobilien zurückblicken kann – vor allem wenn man sich räumlich vergrößert und einen neuen Standort bezieht. Die Zusammenarbeit mit POLIS hat uns beim Markteintritt in Dresden sehr geholfen.

Der Gesundheitssektor ist in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus der gesellschaftlichen Aufmerksamkeit gerückt. Welche Anforderungen stellen heutzutage Patienten, aber auch die Beschäftigten an die Anbieter von medizinischen Leistungen?

Der Anspruch an hochmoderne Ausstattung und Arbeitsgeräte hat deutlich zugenommen. Ein hoher Digitalisierungsgrad wird als Standard vorausgesetzt und von uns auch begrüßt. Mit Blick auf den Termin vor Ort schätzen sowohl unsere Patienten als auch die Mitarbeitenden die angenehme Arbeitsumgebung. Das lichtdurchflutete Raumkonzept schafft eine freundliche Atmosphäre, zudem profitieren wir von der belebten Innenstadtlage mit einem attraktiven Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés im direkten Umfeld. Der hervorragende Zugang zum öffentlichen Verkehrsnetz rundet den Gesamteindruck ab und bietet unseren Kunden sowie unseren Mitarbeitenden Möglichkeiten zur unkomplizierten An- und Abreise.

Im Fokus unserer Behandlungen steht höchste Qualität der zahnmedizinischen Versorgung bei fairen Preisen. Durch die Konzentration von Zahnärzten und Experten an einem Standort ist die ärztliche Rundumversorgung gesichert. Außerdem führt dies zu Kostenersparnissen (z. B. bei Geräten und Materialien), die wir gerne an die Patienten weitergeben.

Vielen Dank für das Gespräch.



www.allident.de

NACHHALTIGKEIT

Wir von POLIS wollen nachhaltige Werte schaffen: ökonomisch, ökologisch und sozial. Deshalb denken wir langfristig und richten unser unternehmerisches Handeln an den zentralen wirtschaftlichen sowie gesellschaftlichen Fragen der kommenden Jahre aus. Als Bestandshalter mit einem Portfolio, das mit der neu erworbenen Immobilie in Potsdam 34 Immobilien in zwölf deutschen Städten umfasst, sind wir uns der ökologischen und sozialen Verantwortung, die wir tragen, bewusst und sehen diese zugleich als wichtigen Erfolgsfaktor für die Zukunft von POLIS. Neben dem Anspruch, erfolgreiche Investments mit einem stabilen Cashflow und kontinuierlichen Wertsteigerungen zu tätigen sowie ein verlässlicher Partner für unsere Mieter zu sein, ist Nachhaltigkeit daher fest im Kern unserer Unternehmensstrategie verankert.

Ausgehend von diesem Selbstverständnis engagiert sich POLIS bereits seit 2007 als Gründungsmitglied der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) für eine umwelt- und sozialverträgliche Immobilienwirtschaft. Das DGNB-Zertifizierungssystem trägt entscheidend dazu bei, die reale Nachhaltigkeit des Gebäudebetriebs sowie von Bauprojekten zu erhöhen. Heute ist der Verein mit rund 1.200 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen und Bestandshaltung.

Den Weg, den wir 2007 eingeschlagen haben, gehen wir seitdem konsequent weiter und haben 2021 konkrete, ambitionierte Ziele definiert. Diese nachhaltigkeitsbezogenen Zielsetzungen werden sich künftig schrittweise in allen Unternehmensressorts etablieren. Dabei stehen wir vor der besonderen Herausforderung der Dekarbonisierung von Bestandsimmobilien, die zugleich das größte Einsparpotenzial bei Treibhausgas-Emissionen besitzen, denn: die meisten Gebäude sind bereits gebaut. Die Bewirtschaftung von Bestandsgebäuden verursacht allein in Deutschland einen CO₂-Ausstoß von zuletzt rund 120 Mio. Tonnen pro Jahr¹.

Entscheidend für das Erreichen der Klimaneutralität im Jahr 2045 ist daher, wie viel Energie Gebäude verbrauchen, welche Energieträger verwendet werden und wie der Verbrauch optimiert werden kann. Dazu dienen sowohl die Implementierung digitaler Lösungen in die Immobilienbewirtschaftung als auch die energetische Sanierung von Bestandsbauten sowie die Optimierung des Gebäudebetriebs. Neben der Reduktion von Treibhausgasen umfasst unsere Nachhaltigkeitsstrategie auch Fokusthemen, wie Kreislaufwirtschaft, Wassermanagement und die Umweltverträglichkeit von Baustoffen. Die Gesamtheit unserer Nachhaltigkeitsbestrebungen werden unter die drei unternehmerischen Verantwortungsbereiche Environmental, Social und Governance (ESG) gefasst, die wir im Folgenden anhand einiger Best Cases illustrieren wollen.



¹ bundesregierung.de

E = Environmental

Um den CO₂- und ressourcenintensiven Rückbau und Neubau von Gebäuden möglichst zu vermeiden, ist es dringend notwendig, die Nutzungsdauer von Immobilien zu verlängern. Gleichzeitig muss die laufende Bewirtschaftung des Gebäudebestands in Deutschland ökologisch nachhaltiger werden. Diese Ziele sind fester Bestandteil des Geschäftsmodells von POLIS, in dessen Rahmen wir Bestandsimmobilien erwerben, ressourcenbewusst modernisieren und verwalten.

In dem vergangenen Jahr haben wir die Revitalisierung des „Haus Neumarkt“ in der Kölner Altstadt-Süd erfolgreich abgeschlossen. Das Gebäude wurde 1958 nach Plänen von Theodor Kelter auf Basis des städtebaulichen Entwurfs von Wilhelm Riphahn erbaut, der zu den bedeutendsten Architekten der Kölner Nachkriegszeit zählt. Aufgrund seiner bauzeittypischen Architektur steht die Immobilie unter Denkmalschutz.

Das stellte uns vor die besondere Herausforderung, bei der umfassenden Modernisierung des Büro- und Geschäftshauses den Ressourcenverbrauch (Wärme, Strom, Wasser) durch gezielte bauliche Maßnahmen zu minimieren und gleichzeitig zentrale Charakteristika des historischen Gebäudes zu erhalten.

Auf rund 3.900 Quadratmetern Büro-, Handels- und Dienstleistungsflächen stehen unseren Mietern heute hochwertig ausgestattete Räumlichkeiten zur Verfügung, die ideale Voraussetzungen für zeitgemäßes Arbeiten bieten. Die historischen Bauelemente der 50er Jahre, die durch klare Linien und eine schlichte Eleganz bestechen, konnten erhalten und so eine harmonische Verbindung zwischen Tradition und Moderne geschaffen werden. Zugleich konnte der Energieverbrauch durch den Einsatz moderner Dämmstoffe sowie Heizungs- und Klimatechnik deutlich gesenkt und so im Vergleich zur Nutzung vor der Revitalisierung mehr als 280.000 kWh/a und 43 Tonnen CO₂/a eingespart werden.



DGNB-Zertifizierung

Integration von
E-LadesäulenUmstellung des
Allgemeinstroms
auf ÖkostromWiederverwendung
von Baumaterial



Work-Life-Balance



Weiterbildung



Employee Assistance Programs



Gesundheitsvorsorge

S = Social

Der Mensch sollte stets im Mittelpunkt aller wirtschaftlichen Bestrebungen stehen. Unsere Wertschätzung gilt daher den Mietern, Geschäftspartnern und nicht zuletzt den Mitarbeitenden der POLIS. Sie bilden die Grundlage unseres wirtschaftlichen Erfolges. Wir bieten ihnen einen zukunftsfähigen Arbeitsplatz und die Voraussetzungen, persönlich zu wachsen und einen Beitrag zur Gestaltung der Zukunft zu leisten.

Erstklassige Weiterbildungsmöglichkeiten sowie ein ganzheitliches Beratungsangebot zu gesundheitlichen, beruflichen und persönlichen Fragestellungen im Rahmen von Employee Assistance Programs sind nur einige der Mittel dazu. Wir denken über die Beschäftigungsdauer hinaus und wollen dazu beitragen, den Ruhestand unserer Mitarbeitenden finanziell abzusichern. Seit 2020 bieten wir daher eine betriebliche Altersvorsorge (bAV) an, in deren Rahmen POLIS nicht nur maximale, entsprechend der steuerlichen Regelungen zulässige Beitragszahlungen leistet, sondern zur Verbesserung der Rendite auch zusätzlich alle Abschluss- und Vertriebskosten trägt. Neben der Versorgung im Ruhestand umfasst die bAV auch die Hinterbliebenenversorgung und kann somit eine Unterstützung für das familiäre Umfeld von Mitarbeitenden darstellen. Eine langfristige Vorsorgeperspektive von Unternehmen ist ein zentrales Mittel, um dem durch den demografischen Wandel bedingten sinkenden Rentenniveau in Deutschland zu begegnen.



Transparenz durch lückenlose Berichterstattung



Mitgliedschaft in Branchenverbänden



Unternehmensinterne Compliance-Richtlinien



Prozess-Optimierung

G = Governance

Für die POLIS Immobilien AG ist „Good Corporate Governance“ ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens betrifft. Die verantwortungsbewusste und vertrauensvolle Zusammenarbeit – unternehmensintern zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sowie extern mit allen relevanten Stakeholdern – ist seit jeher die Basis für das unternehmerische Handeln von POLIS und bestimmt auch unsere Unternehmenskultur, die geprägt ist von Eigenverantwortlichkeit, Transparenz und Integrität. Eine an den Interessen gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Akteure ausgerichtete Unternehmensführung begreifen wir als wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltig erfolgreiche Performance. Daher agieren wir auf der Grundlage von eng gefassten Compliance-Richtlinien, die neben der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben auch freiwillige Selbstverpflichtungen umfassen, die im Einklang mit den Werten und Grundsätzen von POLIS stehen.

Unser Handeln richten wir gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex an international und national anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung aus und stellen so die Akzeptanz unseres unternehmerischen Handelns in der Gesellschaft langfristig sicher.



Café Luise

Schiffers
CAFÉ MARKE DER CHOCOLATE

Luisenstr

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 das erste volle Mietjahr der im Vorjahr übernommenen Immobilie in Halle – haben wir trotz der Corona-Pandemie auch in diesem Jahr erhebliche, unerwartet positive Marktwertänderungen unserer Anlageimmobilien zu verzeichnen, die für rd. 70 % des Unternehmensergebnisses vor Steuern verantwortlich sind. Zusätzlich konnte eine weitere attraktive Büroimmobilie in Potsdam erworben werden.

Ein sehr gutes Vermietungsergebnis

Insgesamt haben wir im Jahr 2021 Mietflächen über insgesamt 14.486 m² neu vermietet. Besonders erfreulich sind darüber hinaus die Mietvertragsverlängerungen über insgesamt 6.502 m² bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit von 4,26 Jahren. Für die Stabilität der Ertragsentwicklung in der Zukunft ist die hohe Kontinuität der Mietvertragsverlängerungen von großer Bedeutung. Der Vermietungsstand per 31.12.2021 betrug 93,4 % und liegt durch den vorübergehenden, vollständigen Mieterwechsel im Hansering 15, 16 in Halle vor Einzug der Mieter aus den erwähnten Neuverträgen für das Objekt sowie durch Mieterwechsel in der Kramergasse 2, 4 in Dresden leicht unter dem des Vorjahres.

Der erreichte Vermietungsstand gewährleistet auch für 2022 stabile Erträge aus dem Bestandsgeschäft. Die Neuvermietungen des Jahres 2021 zu deutlich besseren Konditionen werden trotz einer operativ bedingt gesunkenen Vermietungsquote in den Folgejahren zu weiteren Mietertragssteigerungen führen. Zudem wird der Erwerb der neuen Anlageimmobilie in Potsdam die Mieterträge künftig 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 2.375 (+8,9 %) gestiegen. Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung ist um TEUR 1.413 auf TEUR 21.417 gestiegen. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl „Funds from Operations (FFO)“ nach Steuern ist im vergangenen Geschäftsjahr von TEUR 9.223 auf TEUR 12.364 angewachsen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr mit TEUR 19.855 ebenfalls deutlich gestiegen.

Erfreuliches Bewertungsergebnis bei den Anlageobjekten, Aufwertungen bei Zinssicherungsinstrumenten

Aufgrund der trotz der Corona-Pandemie unverändert positiven Marktentwicklung konnte bei allen Anlageobjekten ein positives, aber nicht liquiditätswirksames Bewertungsergebnis von insgesamt über 5 % erzielt werden, insgesamt in Höhe von TEUR 30.752. Wir sehen im erreichten Wertniveau noch kein erhöhtes Bewertungsrisiko, allerdings sind auch gegenläufige Marktwertentwicklungen bei einem stärker steigenden Zinsniveau oder durch Coroneinflüsse nicht auszuschließen. Aufgrund der im Jahresverlauf mit hohen Volatilitäten gestiegenen langfristigen Zinssätze sind ergebnisrelevante, nicht liquiditätswirksame Bewertungsgewinne aus Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von TEUR 1.102 entstanden. Insgesamt ist das Ergebnis vor Steuern, vor allem aufgrund des um EUR 5,6 Mio. geringeren Bewertungsergebnisses, gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 44.252 gesunken.

Neue Finanzierungsspielräume geschaffen

Es wurden im Jahr 2021 langfristige Darlehen aus vorhandenen Kreditlinien zurückgeführt und damit die Voraussetzung für neue und bessere Beleihungsmöglichkeiten für die lastenfreien Immobilien geschaffen. Dies ermöglicht uns, bei einem eventuellen Finanzierungsbedarf zügig weitere Liquidität, z. B. für Neuaquisitionen, zu beschaffen.



Mathias Gross
Vorstand

Dr. Michael Piontek
Finanzvorstand

Zum 31. Dezember 2021 verfügten wir über einen Liquiditätsstand von EUR 13,5 Mio. Die Kennzahl „Loan to Value“ ist auf 28 % gesunken. Unter Berücksichtigung der Überliquidität, die alternativ auch zur Kreditrückführung zur Verfügung stünde, errechnet sich ein Netto-Loan-to-Value von 26,1 %.

Aufgrund der weiterhin im langfristigen Vergleich niedrigen Marktzinsen und der Umstrukturierungen von Finanzierungen in 2021 beträgt der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung 1,67 % nach 1,97 % im Vorjahr. Unser Unternehmen ist mit einer Eigenkapitalquote von 62 % weiterhin solide finanziert und verfügt damit über eine hohe Anlagesicherheit und Wachstumspotenzial.

HGB-Ergebnis und Gewinnverwendungsvorschlag

Als Folge des Jahresergebnisses 2021 konnte ein Jahresüberschuss von TEUR 4.030 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 weitgehend 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 2022 ein geringeres positives Ergebnis (HGB) erwarten, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von TEUR 2.015 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 18.128 auf neue Rechnung vorzutragen, da die vorhandene Liquidität und die Wertreserven zur Finanzierung der weiteren Expansion eingesetzt werden sollen.

Stabile Aussichten für 2022, aber geringeres Ergebnis erwartet

In 2021 hat sich die Immobilienkonjunktur trotz der Coronakrise unerwartet 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 2022 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 bzw. Immunisierung der Bevölkerung wirken. Trotz der angespannten Vermietungssituation gehen wir davon aus, die wenigen leerstehenden sowie die freierwerdenden Mietflächen vermieten zu können.

Wir planen ein weiteres Wachstum durch den Ankauf von Immobilien, verstärkt in Mitteldeutschland. Wir rechnen in 2022 mit weiter leicht steigenden Mieteinnahmen. Darüber hinaus werden sich die Einnahmen aus der neu erworbenen Anlageimmobilie in Potsdam entsprechend im Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung niederschlagen. Wir planen mit einem positiven, aber deutlich unter dem Vorjahr liegenden Bewertungsergebnis aus den Anlageimmobilien von rd. 1,1 %, da wir nicht davon ausgehen, dass sich das positive Bewertungsergebnis der Anlageimmobilien aufgrund steigender Renditeerwartungen in der Coronakrise und vor dem Hintergrund der steigenden Zinsen noch einmal in diesem Ausmaß wiederholen wird. Insgesamt werden wir voraussichtlich in 2022 ein solides Ergebnis erzielen, das aber aufgrund des geringeren Bewertungsergebnisses in 2022 wesentlich geringer als das im Vorjahr 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 2021 von einem geringeren Ergebnis vor Steuern (EBT) von etwa EUR 18,5 Mio. aus.

Die „Funds from Operations“ werden operativ bedingt leicht höher als in 2021 ausfallen.

Die Sanktionen gegen russische und belarussische Unternehmen und Personen aufgrund des am 24. Februar 2022 begonnenen Krieges in der Ukraine wird nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich keine direkten Auswirkungen auf das Geschäft der POLIS haben. Allerdings werden die steigenden und vermutlich auf diesem Stand verharrenden Gas- und Ölpreise die Inflation voraussichtlich länger auf erhöhtem Niveau halten. Dies wird Folgen auf Preise -auch auf geplante Baukosten- aber auch teilweise auf Mietindexierungen haben. Die gegenseitigen Sanktionen zwischen Russland und dem Westen werden weitere Auswirkungen auf verschiedene Industriezweige in Deutschland sowie auf den privaten Konsum haben. Eine weitere Ausdehnung des Konflikts ist nicht ausgeschlossen. Dies könnte unabsehbare Folgen und Risiken für die Gesamtwirtschaft und damit auch für die POLIS bedeuten. Diese Risiken sind aber nicht konkret prognostizierbar.

Neue Anlageimmobilie erworben

Im Dezember 2021 konnten wir eine weitere Anlageimmobilie in Potsdam im Wege eines internationalen Share-Deals für unser Portfolio erwerben. Der wirtschaftliche Übergang hat im ersten Quartal 2022 stattgefunden. Die attraktive Büroimmobilie aus dem Jahr 1997 weist eine Mietfläche von rd. 17.800 m² auf und wird mit der noch steigerungsfähigen Jahresmiete von über EUR 2,1 Mio. einen zusätzlichen Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg ab 2022 leisten.

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 und insbesondere auch die Corona-Pandemie bisher 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 2022
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 13. April 2021 wurden Jahres- und Konzernabschluss 2020 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 Diskussion zur Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie und die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Der Beschluss zur Durchführung der Hauptversammlung am 22.07.2021 in virtueller Form sowie die Genehmigung der Tagesordnung wurden am 28.05.2021 im Umlaufverfahren gefasst.

In der Sitzung am 2. September 2021 wurden im Wesentlichen die aktuelle geschäftliche Entwicklung, auch unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie, die möglichen Ankaufimmobilien sowie Personalthemen besprochen.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 30. November 2021 standen die wirtschaftlichen Daten der ersten zehn Monate 2021, der Forecast für das Geschäftsjahr 2021, das Budget 2022, inkl. der fortgeschriebenen, fünfjährigen Mittelfristplanung, sowie die Nachhaltigkeitsstrategie für die POLIS Immobilien AG. Die Businessplanung 2022 wurde beschlossen. Alle Aufsichtsratssitzungen des Jahres 2021 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 zweimal telefonisch und befasste sich mit aktuellen Investitionsvorhaben. Die Projekte wurden mit dem Vorstand und externen Gutachtern des Ausschusses erörtert.

Der Personalausschuss, dem die Herren Müller (Vorsitzender), Herr und 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 2021 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2021 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 6. April 2022 in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden. Der Abschlussprüfer ging ferner auf Umfang und Schwerpunkte der Abschlussprüfung ein. Schwerpunkte der Abschlussprüfung waren die Bewertung der Anlageimmobilien, das Bewertungsverfahren und die Bewertung der Zinssicherungsinstrumente. Der Jahresabschluss der Gesellschaft und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben wir nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 6. April 2022 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 2022

DAS PORTFOLIO DER POLIS IMMOBILIEN AG IM GESCHÄFTSJAHR 2021

11 Großstädte

33 Objekte

199.150 m²

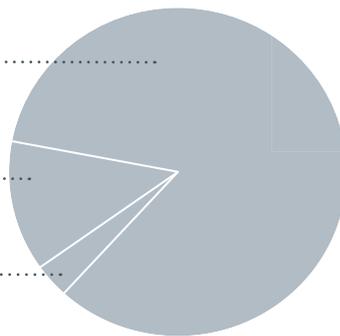


Portfolio nach Nutzungsart | Basis: m² | 199.150 m²

Büro (inkl. Lager)
173.250 | 87 %

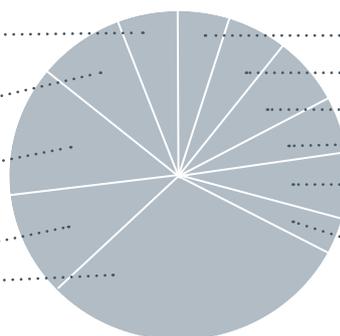
Handel
21.200 | 11 %

Wohnen
4.700 | 2 %



Verteilung Mieteinnahmen nach Branchen | in %

Erziehungs- und
Bildungseinrichtungen 6 %
Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater 8 %
Staatliche
Einrichtungen 11 %
Immobilienwirtschaft 10 %
Übrige 31 %



Versicherungswirtschaft 6 %
IT- und EDV-Dienstleistungen 6 %
Einzel- und Großhandel 7 %
Energieversorgung 5 %
Gesundheits- und Sozialwesen 7 %
Unterhaltung und Erholung 3 %

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



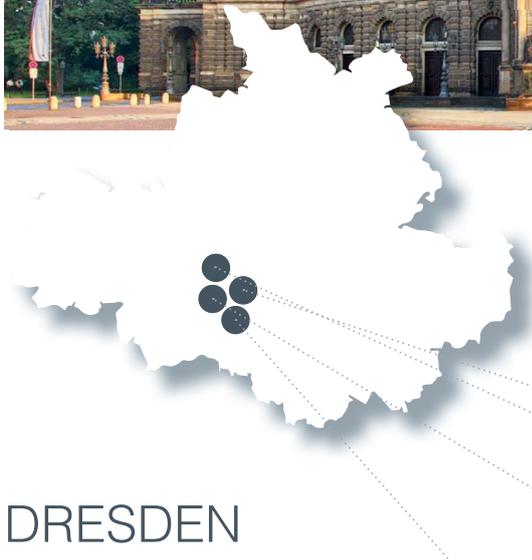




BERLIN



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	10.626	2.622	4.262
Handel	1.039	440	932
Wohnen	0	0	0
Archiv	467	71	305
Stellplätze	132	18	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	9.092	11.596
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	3.450	3.750	2.650
Büro	3.456	2.166	2.979	1.675
Handel	0	784	444	336
Wohnen	0	229	23	402
Archiv	222	285	293	236
Stellplätze	20	15	16	0



ERFURT



Objekt

Juri-Gagarin-Ring 90

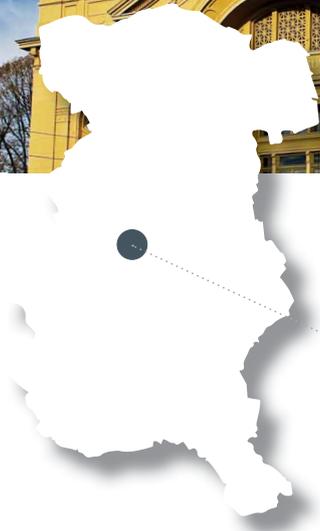
Baujahr	1997
Vermietbare Fläche (gerundet)	6.300
Büro	4.232
Handel	1.082
Wohnen	795
Archiv	199
Stellplätze	209



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



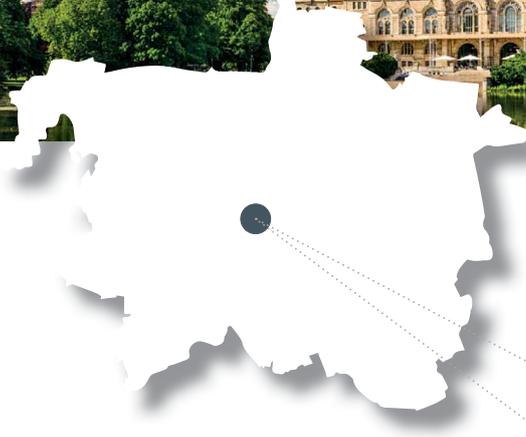
Objekt	Hermann-Drechsler-Str. 1
Baujahr	1988
Vermietbare Fläche (gerundet)	29.200
Büro	23.929
Handel	2.469
Wohnen	0
Archiv	2.755
Stellplätze	415



HALLE



Objekt	Hansering 15, 16
Baujahr	1968
Vermietbare Fläche (gerundet)	9.450
Büro	7.871
Handel	873
Wohnen	0
Archiv	679
Stellplätze	41



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	2.200
Büro	3.257	7.069	2.093
Handel	198	0	0
Wohnen	0	0	0
Archiv	669	532	116
Stellplätze	0	197	10



KÖLN



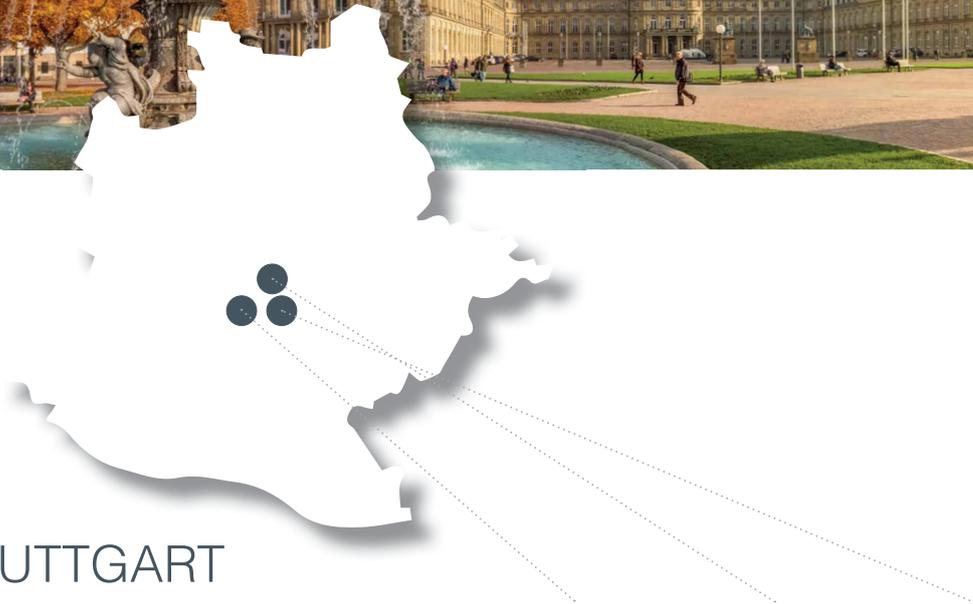
Objekt	Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	Neumarkt 49	Weyerstraße 79-83/ Pantaleonswall 65-75
Baujahr	1953	1957	1962
Vermietbare Fläche (gerundet)	5.950	3.850	9.300
Büro	5.582	3.154	7.237
Handel	0	542	1.302
Wohnen	0	0	0
Archiv	364	158	768
Stellplätze	53	9	94



MÜNCHEN



Objekt	Lessingstraße 14
Baujahr	1967
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.350
Büro	2.604
Handel	409
Wohnen	0
Archiv	330
Stellplätze	33



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	4.500
Büro	1.138	11.785	2.740
Handel	920	1.520	1.282
Wohnen	359	1.360	183
Archiv	112	1.955	301
Stellplätze	35	129	13



ANKAUF POTSDAM



POLIS erwirbt Potsdamer Büropark Sanssouci

Der Standort Potsdam gilt als attraktiver Standort zum Leben und Arbeiten. Potsdam ist heute nicht nur die bevölkerungsreichste Stadt Brandenburgs, sondern auch ein wichtiges Wissenschafts- und Forschungszentrum in den Bereichen Biotechnologie und Medizintechnik sowie eine prosperierende Universitätsstadt mit einer guten infrastrukturellen Anbindung an die Region Berlin-Brandenburg.

Dieses Entwicklungspotenzial hat POLIS erkannt und im Dezember 2021 einen Bürokomplex in der Potsdamer Zeppelinstraße 47 – 49, Potsdam-West, erworben. Die Zahl der Gewerbeimmobilien ist in dem Stadtteil bisher begrenzt. Dabei machen steigende Beschäftigungszahlen, eine im Verlauf der letzten Jahre deutlich gesunkene Leerstandsquote sowie kontinuierlich steigende Mieten Potsdam und besonders den Bezirk Potsdam-West zu einem attraktiven Büromarkt mit guten Wachstumsaussichten.

Der Erwerb stellt die bisher größte Einzelinvestition in der Unternehmensgeschichte dar. Die Immobilien-Transaktion wurde mittels Share Deal durch 100 %-igen Anteilserwerb durchgeführt. Die erworbene Immobilie wurde 1998 errichtet und verfügt über insgesamt fünf Gebäude. Mit einer Gesamtmietfläche von 17.772 Quadratmetern bietet der Gebäudekomplex den Nutzern neben Büro- auch Praxis-, Lager- und Gastronomieflächen sowie 203 PKW-Stellplätze. Derzeit sind 91 Prozent der Flächen vermietet.

Neben der baulichen Qualität und dem bemerkenswerten architektonischen Konzept hat uns auch die Lage des Gebäudeensembles überzeugt. Das Gebäudeensemble ist durch verschiedene Tram- und Bus-Haltestellen sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und befindet sich nur wenige Gehminuten vom Bahnhof „Charlottenhof“ entfernt, von dem aus der Potsdamer Hauptbahnhof sowie die Berliner City-West ohne Umstieg erreichbar sind.





DER KONZERNLAGEBERICHT DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	43
--	----

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	45
---	----

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF	47
-------------------------------------	----

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	47
-------------------------------------	----

RISIKOBERICHT

DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER EINZELRISIKEN	57
---	----

PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER MÄRKTE FÜR BÜROIMMOBILIEN	60
---	----

WESENTLICHE CHANCEN FÜR DEN POLIS-KONZERN	60
---	----

PROGNOSE FÜR 2022	60
-------------------	----

ABHÄNGIGKEITSBERICHT	62
----------------------	----

ANGABEN GEMÄSS § 152 ABS. 1 AKTG, § 160 ABS. 1 AKTG	62
---	----



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 und aufstrebenden Standorten mit Entwicklungsmöglichkeiten sowie 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 und 2021 hatte und auch auf das aktuelle Jahr 2022 haben wird. Die POLIS konnte die Einflüsse auf das wirtschaftliche Ergebnis durch aktives Management von Corona-Mietrückständen deutlich begrenzen. Wesentliche Auswirkungen auf Neu- und Anschlussvermietungen sowie Baumaßnahmen waren 2021 nicht zu verzeichnen. Unabhängig von den Auswirkungen der Coronakrise konnte die POLIS ein deutlich positives, wenn auch unter dem Vorjahreswert liegendes Bewertungsergebnis aus Anlageimmobilien erzielen. Vor dem Hintergrund der weiteren Einschränkungen im Wirtschaftsleben können die wirtschaftlichen Ergebnisse des Jahres 2022

von den in diesem Bericht dargelegten Planzahlen abweichen. Wir sehen aber vor dem Hintergrund der hohen Eigenkapitalquote und unseres hohen Vermietungsstandes keine substanziellen Risiken für die POLIS.

Wesentliche Veränderungen im Konzern im Geschäftsjahr 2021

Das Portfolio konnte im Geschäftsjahr um eine Anlageimmobilie in Potsdam im Wege eines Share-Deals erweitert werden. Der Kaufvertrag wurde am 23.12.2021 abgeschlossen, der Nutzen- und Lastenwechsel ist am 1. März 2022 erfolgt.

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 einer 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 2021 von 90,9 (01.2021) aufgrund der erwarteten Erholung nach der zweiten Coronawelle bis zur Jahresmitte auf 101,7 deutlich gestiegen, dann aber zum Jahresende vor dem Hintergrund der neuen Coronainfektionen wieder bis auf 94,7 gefallen. War bis Jahresmitte das Geschäftsklima wieder in einem deutlich positiven Rahmen, befinden wir uns zum Jahresende wieder in einer Phase deutlicher Abkühlung der Geschäftserwartungen.

Die Entwicklung des Brutto-Inlandprodukts liegt gemäß dem Statistischen Bundesamt aufgrund der Coronakrise für 2021 bei 2,7 %, nach -4,6 % im Jahr 2020.

Der Arbeitsmarkt ist zum Jahresende mit 44,8 Mio. Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben, davon sind 33,8 Mio. sozialversicherungspflichtig beschäftigt (+0,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr). Die Zahl der Arbeitslosen lag 2021 bei durchschnittlich 5,7 % und damit um 0,2 %- Punkte unter dem Vorjahreswert. Dabei ist zu beachten, dass sich die monatliche Arbeitslosenquote im Jahresverlauf kontinuierlich reduziert hat, bis auf 5,1 % im Dezember 2021.

Die Inflation ist im Jahresdurchschnitt 2021 deutlich von 0,5 % auf 3,1 % gestiegen. Dabei ist die Inflation im Jahr 2021 monatlich stetig und sehr dynamisch bis auf 5,3 % im Dezember 2021 angestiegen.

Das Zinsniveau ist insgesamt seit Jahresbeginn im kurzfristigen Bereich bis zum Jahresende 2021 nahezu stabil geblieben (3-Monats-Euribor von -0,545 % am Jahresende 2020 auf -0,572 % am Jahresende 2021). Der 10-Jahres-Swap (gegen den 3-Monats-Euribor) ist von -0,284 % per 31. Dezember 2020 mit erheblichen Volatilitäten auf 0,274 % per 31. Dezember 2021 deutlich gestiegen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Büroflächenumsatz 2021 lag bei 3,4 Mio. m² und damit trotz des schwierigen Marktumfelds um 26,4 % über dem Vorjahreswert. In allen TOP-Märkten stiegen die Umsätze teils signifikant. Die höchsten prozentualen Umsatzsteigerungen verzeichneten Köln, Hamburg und Frankfurt. Mit 834.000 m² bleibt Berlin der Markt mit dem höchsten Büroflächenumsatz, gefolgt von München (661.000 m²) und Frankfurt (538.000 m²).

Die Entwicklung 2022 wird u. a. von den Folgen der Maßnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie bestimmt sein. Spätestens ab Mitte 2022 könnten die Büroflächenumsätze wieder deutlich aufleben und an die Werte vor der Pandemie anknüpfen.

Quelle: BNPPRE

Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEGENÜBER DEM VORJAHR GESTIEGEN

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist im Jahr 2021 trotz der Coronapandemie auf EUR 64,1 Mrd. gestiegen, insgesamt um rd. 12 % gegenüber dem Vorjahr. Dies stellt das historisch zweitbeste Ergebnis dar. Als größte Assetklasse erwies sich der Büroimmobilienmarkt, in den 30,7 Mrd. EUR investiert wurden und der damit rd. 48 % des Transaktionsvolumens ausmachte.

Die Kapitalwerte der Büroimmobilien haben sich um rd. 8 % erhöht, wobei die Renditekompression nur noch eine untergeordnete Rolle gespielt hatte. Die Wertsteigerungen resultieren überwiegend aus Mietsteigerungen in den Immobilien.

2021 kam es teilweise zu weiter sinkenden Spitzenrenditen. In einigen der Top-Städte fielen die Renditen allein im vierten Quartal um 5 bis 20 Basispunkte. Die teuersten Standorte Berlin (2,40 %), München (2,50 %) und Hamburg (2,55 %) blieben dahingegen stabil. Für 2022 wird vor dem Hintergrund der erwarteten positiven Tendenzen in Bezug auf die Coronapandemie und dem stabilen Vermietungsmarkt weiterhin eine gute Entwicklung angenommen.

Quelle: BNPPRE, JLL

Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland

STARK GESTIEGENES NEUBAUVOLUMEN

Die Neubautätigkeit in den Top-Standorten lag 2021 mit 3,8 Mio. m² deutlich über den Werten der Vorjahre. Insgesamt ist ein Neubauvolumen von rd. 10,9 Mio. m² in ganz Deutschland in Planung. Von dem erwarteten Neubauvolumen sind knapp 30 % vorvermietet.

Die Spitzenmieten blieben in 2021 trotz der Coronapandemie stabil, in einigen Standorten gab es weitere leichte Steigerungen (Berlin, Hamburg, Köln und München). Die höchsten Spitzenmieten weisen weiterhin Frankfurt (47,00 EUR/m²), München und Berlin (43,00 EUR/m²) und Hamburg (33,00 EUR/m²) auf.

STEIGENDE LEERSTÄNDE AUF DEM BÜROFLÄCHENMARKT

Der Büroflächenleerstand in den Spitzenstädten hat sich stärker als erwartet auf 5,2 % erhöht (+1,5 %- Punkte), der Anstieg hat sich aber im 4. Quartal 2021 deutlich verlangsamt. Hintergrund sind in den Vorjahren gestartete Projektentwicklungen, die in den Coronajahren nicht wie geplant vermietet werden konnten. Insgesamt hat sich die Leerstandsfläche um 17 % erhöht. In Berlin ist der Leerstand auf 3,4 % und in München auf 4,3 % gestiegen. Im Jahr 2022 wird mit einer weiteren Verlangsamung des Leerstandanstiegs gerechnet. Die Nachfrage in A-Lagen ist deutlich stärker, dies wird auch auf die Leerstandsentwicklung wirken.

Quellen: BNPPRE, JLL, ifo Geschäftsklimaindex, statista

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Angaben in TEUR	2020	Prognose für 2021	2021	Abweichung 2021 zu 2020	Abweichung 2021 zu Prognose 2021
Mieteinnahmen	26.555	steigend	28.930	2.375	wie erwartet
Ergebnis der lfd. Immobilienbewirtschaftung	20.004	deutlich niedriger	21.417	1.413	abweichend gestiegen
Vermietungsstand	95 %	sinkend auf 90 %	93 %	-2 %-Pkt.	geringer gefallen
FFO (nach Steuern)	9.223	ca. 9,2 Mio. EUR unter Vorjahr	12.364	3.141	abweichend gestiegen
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)	46.340	ca. - 1,4 Mio. EUR	44.251	-2.089	abweichend deutlich geringer gefallen
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.748	ca. 3,7 Mio. EUR unter Vorjahr	19.855	6.107	abweichend gestiegen
Eigenkapitalquote	59 %	leicht steigend	62 %	3 %-Pkt.	wie erwartet
Loan-to-Value (LTV)	30 %	leicht sinkend	28 %	-2 %-Pkt.	wie erwartet
Net Asset Value (NAV)	414.362	nur leicht steigend	464.284	49.922	abweichend deutlich stärker gestiegen

Die unplanmäßige Aktivierung von Investitionen und die Verschiebung bzw. der Entfall von Baumaßnahmen haben zu deutlich über den Planwerten liegenden Ergebnissen aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung, dem FFO und dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit geführt. Die in dieser Höhe unerwarteten, nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinne aus Anlageimmobilien haben neben den vorgenannten Faktoren ein deutlich über der Prognose liegendes EBT verursacht, ebenso einen stärker gestiegenen NAV als angenommen.

ERTRAGSLAGE

Angaben in TEUR	2021	2020
Mieterträge	28.930	26.555
Instandhaltungsaufwand	-5.984	-5.436
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-1.529	-1.115
Sonstige Erträge	565	91
Sonstiger Aufwand	-152	-305
Verwaltungsaufwand	-4.988	-5.084
Zinserträge	29	12
Zinsaufwendungen	-4.473	-5.096
FFO (vor Steuern)	12.398	9.622
laufende Ertragsteuern	-34	-399
FFO (nach Steuern)	12.364	9.223
FFO je Aktie (in EUR)	1,12	0,83

Im Geschäftsjahr 2021 ist es uns erneut gelungen, mit 14.486 m² ein gutes Neuvermietungsergebnis zu erzielen (Vj. 17.309 m²). Die größten Einzelbeiträge zum Vermietungserfolg 2021 haben die Vermietungen in den Objekten Hansering 15, 16 in Halle mit 4.271 m² Bürofläche, Ebertplatz 1 in Köln mit 826 m² Bürofläche und Lietzenburger Straße 46 in Berlin mit ebenfalls 826 m² Bürofläche beigetragen. Trotz des guten Vermietungserfolgs und des aktiven Mietvertragsmanagements hat sich der Vermietungsstand des Portfolios durch den vorübergehenden vollständigen Mieterwechsel im Hansering 15, 16 in Halle (vor Einzug der o. g. Neuvermietung im Objekt) sowie durch Mieterwechsel in der Kramergasse 2, 4 in Dresden zum 31. Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahresstand von 95,4 % auf 93,4 % verringert.

Darüber hinaus konnten Mietverträge über rd. 6.502 m² Mietfläche (Vj. 22.733 m²) zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängert werden. Die wirtschaftlich bedeutendste Vertragsverlängerung mit rd. 2.085 m² Bürofläche gelang in der Lessingstraße 14 in München, gefolgt von rd. 2.212 m² im Objekt Herman-Drechsler-Straße 1 in Gera. Neben diesen gab es weitere Mietvertragsverlängerungen mit Bestandsmietern bei Mietflächen zwischen 116 m² bis 809 m².

In 2021 hat sich durch die neu abgeschlossenen Mietverträge ein vertraglich gesichertes Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 27.953 über die gesamte Laufzeit der jeweiligen Mietverträge ergeben. Die durchschnittliche gewichtete Laufzeit bis Break-Option beträgt 3,9 Jahre bei einem effektiven Mietzins der Neuvermietungen von 16,03 EUR/m². Die durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge beträgt 3,8 Jahre (Vj. 4,0 Jahre) bei einer Durchschnittsmiete im Portfolio von rd. 12,14 EUR/m² (Vj. 11,52 EUR/m²) über alle Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnungen, Archiv).

	Mietfläche zum 31.12.2020	Mietfläche zum 31.12.2021	Vermietungsgrad per 31.12.2020	Vermietungsgrad per 31.12.2021
	m ²	m ²	in %	in %
Berlin	20.746	20.764	97	100
Dresden	50.039	50.042	97	98
Düsseldorf	13.300	13.530	92	91
Köln	33.062	33.040	87	95
Stuttgart	23.651	23.655	98	96
Weitere Städte *	57.734	58.057	98	86
Summe	198.532	199.087	95,4	93,4

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 2020 wie folgt:

Angaben in TEUR	2021	2020
Berlin	5.118	4.576
Dresden	6.100	5.941
Düsseldorf	2.068	1.973
Köln	5.463	4.487
Stuttgart	4.350	4.139
Weitere Städte*	5.831	5.440
Summe	28.930	26.555

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

ab 03/2020 mit Objekt Halle

Die Mieterträge sind im Jahr 2021 aufgrund des ersten vollständigen Mietjahres der Anlageimmobilie Hansering 15, 16, Halle, sowie aufgrund von Neuvermietungen und Mietpreisanpassungen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.374 auf TEUR 28.930 gestiegen (Vj. TEUR 26.555). Der Instandhaltungsaufwand ist um 10,07 % auf TEUR 5.984 (Vj. TEUR 5.436) gestiegen. Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand hat sich von TEUR 1.115 auf TEUR 1.529 erhöht. Beide vorgenannten Veränderungen liegen in der neuen Anlageimmobilie Halle begründet, da dort zusätzliche vermietungsvorbereitende Maßnahmen für Einzelvermietungen erforderlich waren und aufgrund der nahezu vollständigen Neuvermietung auch entsprechende Vermietungshonorare anfielen. Insgesamt ist das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung um 7,06 % auf TEUR 21.417 (Vj. TEUR 20.004) gestiegen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2021 auf TEUR 4.988 und hat sich damit um -1,89 % zum Niveau des Vorjahres von TEUR 5.084 verändert. Eine detaillierte Aufstellung ist im Anhang unter Punkt 4.7. „Verwaltungsaufwand“ enthalten.

Der Zinsaufwand lag bei TEUR 4.473 und weist damit eine Differenz von -12,24 % zum Vorjahreswert (TEUR 5.096) auf. Davon betragen die tatsächlich gezahlten Zinsen TEUR 4.047 (Vj. TEUR 3.942), 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 zum Jahresende 2021 auf 1,67 % gesunken (Vj. 1,97 %).

Der Konzernabschluss weist gegenüber dem Vorjahr einen gesunkenen Konzernüberschuss nach Steuern von TEUR 38.017 (Vj. TEUR 39.034) aus und liegt damit rd. 2,6 % unterhalb des Vorjahresniveaus. Es ist zu beachten, dass mehr als 70 % des Ergebnisses vor Steuern aus nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinnen resultieren.

FINANZLAGE

Angaben in TEUR	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.855	13.748
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.371	-21.541
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8.097	-8.316
Bankguthaben am Ende der Periode	13.465	9.078

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist aufgrund des verbesserten FFO deutlich gestiegen. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wurde maßgeblich von Investitionen in Anlageimmobilien, insbesondere durch Auszahlungen für Modernisierungen (EUR 4,4 Mio.) und die Anzahlung für den Erwerb der Eigentümergesellschaft der Immobilie Potsdam beeinflusst. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit setzt sich aus Tilgungen, Aufnahme von Fremdkapital sowie gezahlten Zinsen zusammen.

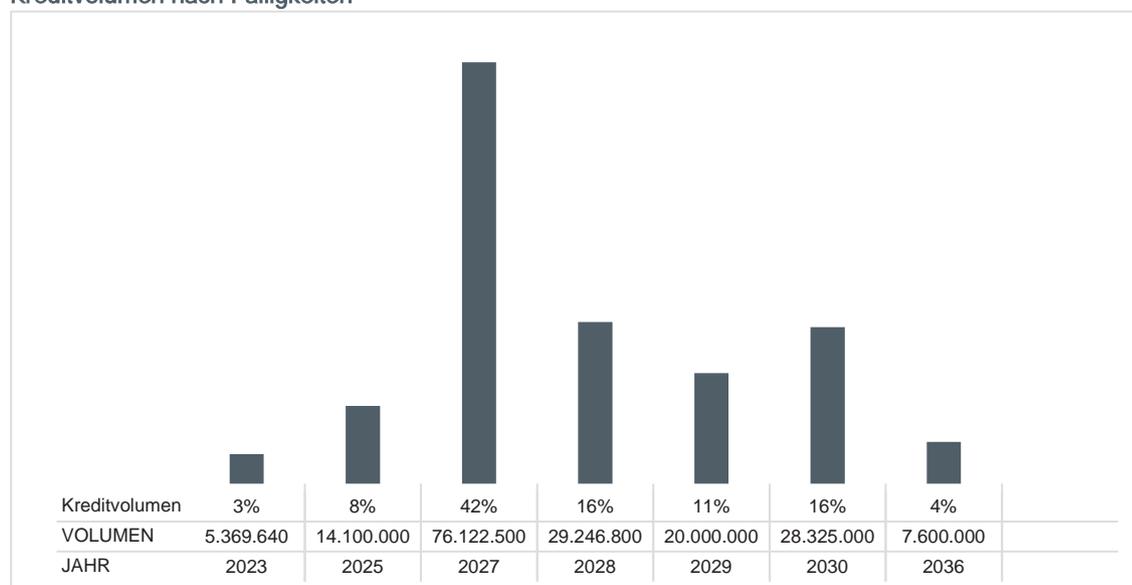
EIGENKAPITALQUOTE – LOAN-TO-VALUE-RATIO

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 62 % weiterhin solide finanziert.

Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien) ist aufgrund der Marktwert erhöhungen der Anlageimmobilien bei geringerer Nettokreditaufnahme von 30 % um 2 Prozentpunkte auf rd. 28 % 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 2021 6,6 Jahre (Vj. 6,4 Jahre).

Zum 31. Dezember 2021 waren knapp 100 % (Vj. 87 %) der Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinssicherungen, inkl. Forward-Zinssicherungen, betrug 7,3 Jahre (Vj. 7,0 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 2022 der Fall sein.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2021 aufgrund der Anzahlung auf die neu erworbenen Immobilien, durch Investitionen in die Anlageimmobilien sowie deren Marktwert erhöhungen mit 672,2 Mio. EUR deutlich gestiegen (Vj. 631,8 Mio. EUR). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den 33 Anlageimmobilien und stellen entsprechend dem Geschäftsmodell 96 % der Bilanzsumme dar. Zu beachten ist, dass die POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2021 einen Bankbestand von 13,5 Mio. EUR (Vj. 9,1 Mio. EUR) aufwies.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen	647.348	612.585
Kurzfristiges Vermögen	24.835	19.182
Eigenkapital	414.093	371.274
Bilanzsumme	672.183	631.767

INVESTITIONEN IN ANLAGEIMMOBILIEN

Die Investitionen von rd. 4,1 Mio. EUR sind detailliert im Anhang unter 3.1. „Anlageimmobilien“ aufgeführt. Zusätzlich wurde im Geschäftsjahr eine Anzahlung auf den Erwerb von Geschäftsanteilen an einer niederländischen Objektgesellschaft, die eine Büroimmobilie in Potsdam hält, geleistet. Die verbleibenden Kaufpreisanteile werden aus der Belastung lastenfreier Anlageimmobilien finanziert.

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 2021 insgesamt TEUR 645.260 (Vj. TEUR 610.450). 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 2021 ein Net Asset Value je Aktie von EUR 42,01 (Vj. EUR 37,50). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, ergibt sich der sogenannte Net Net Asset Value (NNAV) zum 31. Dezember 2021 in Höhe von EUR 37,47 (Vj. EUR 33,60) je Aktie.

KONZERNLAGEBERICHT

Angaben in TEUR	2021	2020
Buchwerte der Immobilien	645.260	610.450
Sonstige Aktiva abzüglich sonstiger Passiva	1.046	-10.493
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-182.022	-185.596
NET ASSET VALUE	464.284	414.361
NAV/Aktie	42,01	37,50
latente Steuern	-50.191	-43.087
NNAV	414.094	371.274
NNAV/Aktie	37,47	33,60

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

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

Durch Vermietungserfolge und das erste volle Mietjahr einer im Vorjahr erworbenen Anlageimmobilie erhöhten sich die Mieteinnahmen. Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung ist daher um rd. 7 % 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 günstig ist. Insgesamt ist jetzt aber ein hohes Preisniveau erreicht.

Das für die Zahlung einer Dividende maßgebliche Ergebnis nach HGB (TEUR 4.030) 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 2022 ein geringeres positives Ergebnis (HGB) erwarten, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von TEUR 2.015 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 18.127 auf neue Rechnung vorzutragen, da die vorhandene Liquidität und die Wertreserven zur Finanzierung der weiteren Expansion eingesetzt werden sollen.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

MIETERZUFRIEDENHEIT:

Wir führen regelmäßig Mieterumfragen durch, um die Mieterzufriedenheit zu ermitteln. Hierbei erhalten wir ein direktes Feedback außerhalb des täglichen Geschäftsverkehrs. Die Informationen werden ausgewertet und die Ergebnisse im Interesse einer guten Mietbeziehung genutzt.

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 standortbezogen 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

Wesentliche Risiken werden ab einem Risikowert von TEUR 100 nach Berücksichtigung von Gegenmaßnahmen und Eintrittswahrscheinlichkeit definiert.

- 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 werden keine wesentlichen Risiken gesehen und das Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko mit insgesamt TEUR 20 bewertet.
- II. Die POLIS sichert sich gegen Zinsänderungsrisiken durch Abschluss von derivativen Zinssicherungsinstrumenten oder Festzinsvereinbarungen 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 wird ein Bewertungsrisiko für die Derivate bei rd. TEUR 500 gesehen. Da zum Berichtszeitpunkt nahezu alle Darlehen zinsgesichert waren, wird aktuell kein Zinsänderungsrisiko angenommen.
- III. Der Zugang zu Fremdkapital war für die POLIS im Jahr 2021 durch die Strategie eines dauerhaft moderaten Verschuldungsgrades von max. 60 % sehr gut. Es waren ausreichend Finanzierungspartner am Markt, die im Vergleich zum Vorjahr weiterhin günstige Finanzierungskonditionen angeboten haben. Ein Risiko, dass der Zugang zu Fremdkapital über den Bankenmarkt nicht gegeben sein könnte, ist gering. Die POLIS könnte in diesem Fall auf den Kapitalmarkt ausweichen. Hier werden keine wesentlichen Risiken gesehen.
- IV. Die POLIS unterhält Bankguthaben bei privaten und öffentlichen Banken. Hier werden keine wesentlichen Risiken gesehen.
- V. Mit einer Konzern-Eigenkapitalquote von ca. 62 % und einem verfügbaren Bankguthaben von ca. EUR 13 Mio. im Konzern sowie einem positiven, gesicherten Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit treten bei den für 2022 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 der Fremdkapitalpositionen (Fälligkeitsstruktur und Zinsbindung) wird auf den Konzernanhang, Bankverbindlichkeiten, Punkte 3.9 und 6.3., verwiesen.
- VII.** Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt wird die Aktionärsstruktur der POLIS mit den finanzstarken institutionellen Investoren als zusätzlicher Stabilitätsfaktor betrachtet. Die Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements sind im Anhang unter 6.3. erläutert.

Leistungswirtschaftliche Risiken

I. VERMIETUNGSRISIKO

Die Bestandsimmobilien der POLIS wiesen auf Basis der Mietfläche zum 31. Dezember 2021 einen durchschnittlichen Leerstand von 6,6 % auf. Als Multi-Tenant-Anbieter wird bei einem Vermietungsstand von 95 % (im Berichtsjahr 93,4 %) von einer faktischen Vollvermietung ausgegangen. Die Mietverträge der POLIS weisen im Durchschnitt eine mittlere Laufzeit von 4,0 Jahren auf, sodass regelmäßig Mietverträge zur Verlängerung und zum Neuabschluss anstehen. Im Jahr 2022 stehen rd. 8.500 m² Büro- und Gewerbeflächen zur Vermietung an. Hier wird in 2022 ein Vermietungsrisiko aufgrund der Eintrübung des Marktes durch die Coronapandemie von bis zu TEUR 265 gesehen. Bei den Mietzahlungen aus bestehenden Mietverträgen wird ein Risiko von bis zu TEUR 41 angenommen. Zusätzlich wird das allgemeine Markt- und ein Büromarktrisiko mit insgesamt TEUR 547 eingeschätzt.

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 wurden 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 -berichte. Im Geschäftsjahr 2022 werden ca. EUR 9,9 Mio. in die Anlageimmobilien investiert. Vor dem Hintergrund der geplanten Baumaßnahmen wird ein Baukostenrisiko von bis zu TEUR 743 gesehen. Die Risiken aus Projektentwicklungen im Bestand werden mit TEUR 300 bewertet.

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 können zukünftig zu anderen Werten führen. Insgesamt wird in 2022 trotz der Einschätzung stabil bleibender Immobilienwerte am Markt auch aufgrund der

Coronapandemie und vor dem Hintergrund des erreichten Preisniveaus ein Risiko von Abwertungen in Höhe von bis zu rd. EUR 3,8 Mio. gesehen.

IV. PERSONALRISIKEN

Mit unserem Asset- und Property-Management-Team können alle immobilienrelevanten Aufgaben erfüllt werden. An- und Verkäufe werden intern über erfahrene Mitarbeiter gesteuert. Für alle kaufmännischen Aufgaben stehen ebenso hoch qualifizierte Mitarbeiter zu Verfügung. In allen Bereichen wird dabei auf gut ausgebildete Spezialisten gesetzt, um die Unternehmensziele zu erreichen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt daher wesentlich von den Führungskräften und Mitarbeitern ab. Zur Einbindung der Mitarbeiter in das Unternehmen werden attraktive, gut ausgestattete Arbeitsplätze mit leistungsorientierter Bezahlung, zusätzliche Sozialangebote, gesundheitsfördernde Zusatzangebote und die Perspektive auf Weiterbildung und Weiterentwicklung angeboten. Der Umgang zwischen Mitarbeitern und Führungskräften ist durch Vertrauen und das Bewusstsein geprägt, dass Unternehmensziele nur gemeinsam erreicht werden können. Im Jahr 2020 wurde eine umfassende betriebliche Altersvorsorge zur Mitarbeiterbindung eingeführt. Das Risiko aus Personalfluktuations wird mit TEUR 88 bewertet. Die allgemeinen Risiken aus Corporate Governance (Organisation, Kommunikation, Arbeits-, Umwelt- und Datenschutz) werden mit insgesamt TEUR 123, die Risiken aus der IT-Infrastruktur mit TEUR 20 eingeordnet.

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 2022 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 2021 auf hohem Niveau stabilisiert. Aufgrund der Neubautätigkeit haben sich die Leerstände am Büromarkt leicht erhöht. Für 2022 erwarten wir eine weitere konjunkturelle Erholung und 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 2022 und die Folgejahre gelegt. Mit unserem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio dürfte sich der Vermietungserfolg im Jahr 2022 fortsetzen, auch wenn das Marktumfeld auch aufgrund der Coronakrise noch schwierig ist. Trotz des erreichten hohen Vermietungsstandes und des bereits hohen Marktmietniveaus werden 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 2022

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 2022 weiterhin zu erwartenden, noch vergleichsweise niedrigen Zinssätze gehen wir davon aus, dass sich die wesentlichen operativen Kennzahlen wegen des hohen Vermietungsstandes weiterhin solide darstellen werden.

Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung wird im Rahmen der Vorjahreswerte liegen.

Der Vermietungsstand wird aufgrund von einigen umzugsbedingt vorübergehenden Leerständen in Düsseldorf zum Ende des Jahres 2022 voraussichtlich 95 % betragen.

Die Mieteinnahmen werden nur leicht steigen.

In der Folge wird sich die Kennzahl „FFO“ im Jahr 2022 aufgrund des höher geplanten Instandhaltungsaufwands leicht unter dem Vorjahrsniveau bewegen.

Das Ergebnis vor Steuern wird aufgrund des geringer als im Vorjahr geplanten Bewertungsergebnisses im Jahr 2022 voraussichtlich ca. EUR 18,5 Mio. betragen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (vor Finanzierung) wird im Wesentlichen aufgrund höherer Instandhaltungskosten um ca. EUR 8,3 Mio. unter dem des abgelaufenen Geschäftsjahres liegen.

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2022 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 steigen.

Es soll darüber hinaus Wachstum durch die Akquisition neuer Anlageobjekte erzeugt und das Immobilienportfolio durch weitere Zukäufe vergrößert werden. Hierzu sollen auch die vorhandene Liquidität sowie die Wertreserven vollständig eingesetzt werden. Die konservative Finanzierungsstruktur mit einer maximalen Loan-to-Value-Ratio von 60 % im Gesamtportfolio wird 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 2022 weiterhin solide Ertragskennzahlen vorweisen.

Die Sanktionen gegen russische und belarussische Unternehmen und Personen aufgrund des am 24. Februar 2022 begonnen Krieges in der Ukraine wird nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich keine direkten Auswirkungen auf das Geschäft der POLIS haben. Allerdings werden die steigenden und vermutlich auf diesem Stand verharrenden Gas- und Ölpreise die Inflation voraussichtlich länger auf erhöhtem Niveau halten. Dies wird Folgen auf Preise -auch auf geplante Baukosten- aber auch teilweise auf Mietindexierungen haben. Die gegenseitigen Sanktionen zwischen Russland und dem Westen werden weitere Auswirkungen auf verschiedene Industriezweige in Deutschland sowie auf den privaten Konsum haben. Eine weitere Ausdehnung des Konflikts ist nicht ausgeschlossen. Dies könnte unabsehbare Folgen und Risiken für die Gesamtwirtschaft und damit auch für die POLIS bedeuten. Diese Risiken sind aber nicht konkret prognostizierbar.

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zur Sicherung der Mieterzufriedenheit werden wir auch weiterhin regelmäßig Mieterbefragungen durchführen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden als Grundlage für konkrete Maßnahmen zur Mieterbindung herangezogen. Daher wird weiterhin von einer hohen Mieterzufriedenheit auch in den kommenden Jahren ausgegangen.

Die Mitarbeiterzufriedenheit wird durch attraktive Arbeitsplätze und Aufgabenzuschneide, laufende Fortbildungen und Personalentwicklungsgespräche gesichert. Auch werden die Mitarbeiter bei der Weiterentwicklung der POLIS aktiv einbezogen. Zudem bietet die POLIS zusätzliche Programme zur gesundheitlichen Unterstützung der Mitarbeiter.

Die POLIS hat eine Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet, die eine flächendeckende und ganzheitliche Berücksichtigung des Themas Nachhaltigkeit sicherstellen wird. Die Nachhaltigkeit unserer Tätigkeiten wurde auch durch die Zertifizierung mehrerer unserer Bauvorhaben durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) bestätigt. POLIS wird auf diesem Weg weiter fortschreiten und die Grundsätze bei allen Maßnahmen auch in der Zukunft beachten. Zudem soll die Digitalisierung von Prozessen und Aufgaben mittels Robotik und auch immobilienpezifisch fortgesetzt werden. Seit dem Jahr 2020 bietet die POLIS Mietern Elektroladepunkte an ihren Stellplätzen an. Dieses Angebot wurde an einem Standort in Berlin erprobt und wird nun bundesweit im Portfolio übernommen.

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 2021 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 2022

POLIS Immobilien AG

- Der Vorstand –



Mathias Gross



Dr. Michael Piontek

DER KONZERNABSCHLUSS DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

KONZERNBILANZ	64
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	66
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	67
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	68
KONZERNANHANG	
ALLGEMEINE ANGABEN	69
ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	69
ANGABEN ZUR BILANZ	81
ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG	101
ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG	104
SONSTIGE ANGABEN	105

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

Aktiva

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	3.1.	645.260	610.450
Immaterielle Vermögenswerte	3.2.	104	125
Sachanlagen	3.2.	496	522
Andere Vermögenswerte	3.7.	1.487	1.488
Summe langfristige Vermögenswerte		647.347	612.585
Kurzfristige Vermögenswerte			
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	3.1.	2.730	0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.4.	8.375	9.990
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5.	30	26
Bankguthaben und Kassenbestände	3.6.	13.465	9.078
Andere Vermögenswerte	3.7.	235	88
Summe kurzfristige Vermögenswerte		24.835	19.182
Bilanzsumme		672.183	631.767

KONZERNBILANZ

Passiva

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.8.	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.8.	18.185	18.185
Rücklage für Cashflow-Hedging		-8.472	-13.274
Gewinnrücklagen	3.8.	255.853	216.819
Konzernüberschuss		38.017	39.034
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		414.093	371.274
Summe Eigenkapital		414.093	371.274
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	178.812	157.263
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.3.	50.191	43.087
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9.	10.374	17.111
Summe langfristige Verbindlichkeiten		239.377	217.461
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	3.209	28.333
Erhaltene Anzahlungen	3.9.	6.811	6.589
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9.	4.540	4.352
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.9.	346	347
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9.	3.806	3.411
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		18.712	43.032
Bilanzsumme		672.183	631.767

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Mieterträge	4.1.	28.930	26.555
Instandhaltungsaufwand	4.2.	-5.984	-5.436
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-1.529	-1.115
		-7.513	-6.551
Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung		21.417	20.004
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		37.627	37.659
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-6.875	-1.305
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	4.4.	30.752	36.354
Sonstige Erträge	4.5.	565	91
Sonstiger Aufwand	4.6.	-152	-305
Verwaltungsaufwand	4.7.	-4.988	-5.084
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern		47.594	51.060
Zinserträge	4.8.	29	12
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	3.9.	1.102	364
Zinsaufwendungen	4.9.	-4.473	-5.096
Ergebnis vor Steuern		44.252	46.340
Latente Steuern	4.10.	-6.200	-6.907
Laufende Steuern	4.10.	-34	-399
Summe der Ertragsteuern		-6.234	-7.306
Konzernüberschuss		38.018	39.034
davon den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		38.018	39.034
Konzernüberschuss		38.018	39.034
In Folgeperioden in den Gewinn und Verlust umzugliederndes sonstiges Ergebnis:			
In das Ergebnis umgegliederte Marktbewertung Beteiligungen		0	0
Darauf entfallende latente Steuern		0	0
Marktbewertung Cashflow-Hedges	3.9.	3.728	-4.941
Darauf entfallende latente Steuern	3.3.	-590	782
In das Ergebnis umgegliederte Marktbewertung Cashflow-Hedges	3.9.	1.977	2.505
Darauf entfallende latente Steuern	3.3.	-313	-396
Sonstiges Ergebnis		4.802	-2.050
Konzerngesamtergebnis		42.821	36.984

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Ergebnis vor Steuern		44.251	46.340
berichtigt um:			
Finanz- und Beteiligungsergebnis	4.8., 4.9.	3.885	4.720
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	3.1.	-30.752	-36.354
Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen	3.2.	0	4
Abschreibungen/ Wertänderungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.	224	266
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.468	-1.960
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		720	525
Gezahlte Ertragsteuern	4.10.	64	108
Erhaltene Ertragsteuern	4.10.	-5	99
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		19.855	13.748
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.2.	-274	-240
Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien	3.1.	-2.730	-14.831
Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen	3.1.	-4.396	-6.482
Erhaltene Zinsen	4.8.	29	12
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-7.371	-21.541
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	3.9.	-32.636	-12.219
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.9.	28.586	7.845
Gezahlte Zinsen	4.9.	-4.047	-3.942
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-8.097	-8.316
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		4.387	-16.109
Bankguthaben am Anfang der Periode	3.6.	9.078	25.187
Bankguthaben am Ende der Periode	3.6.	13.465	9.078

KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021, nach Internationalen Standards (IFRS)

POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Rücklage für Cashflow-Hedging	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Stand per 31.12.2019	110.510	18.185	164.107	52.712	-11.224	334.290	334.290
Verrechnung							
Vorjahresergebnis	0	0	52.712	- 52.712	-	-	-
Konzernüberschuss	0	0	-	39.034	-	39.034	39.034
Sonstiges Ergebnis	0	0	-	-	- 2.050	- 2.050	- 2.050
Stand per 31.12.2020	110.510	18.185	216.819	39.034	-13.274	371.274	371.274
Verrechnung							
Vorjahresergebnis	0	0	39.034	- 39.034	-	-	-
Konzernüberschuss	0	0	-	38.017	-	38.017	38.017
Sonstiges Ergebnis	0	0	-	-	4.802	4.802	4.802
Stand per 31.12.2021	110.510	18.185	255.853	38.017	-8.472	414.093	414.093

KONZERNANHANG

Anhang zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG, Berlin, Deutschland zum 31.12.2021

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die POLIS Immobilien AG (im Folgenden „POLIS“) wurde 1998 in Berlin gegründet. Sie hat ihren Sitz in Berlin, Lietzenburger Straße 46 und 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 2021 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 10. März 2022 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 2021. 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 2021.

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 2021 und 2020 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

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

KONZERNANHANG

Gesellschaft	Nennkapital	Anteil	Eigenkapital HGB 31.12.2021	Ergebnis HGB 2021
	TEUR	%	TEUR	TEUR
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	1.118	94
POLIS Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin	25	100	8.156	0
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	5.500	715
POLIS Objekt Guttleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	8.665	100	2.227	280
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	757	342
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	2.115	237
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.478	173
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.840	740
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	13.589	1.127
POLIS Erste Objektgesellsch. Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin (vormals POLIS Objekte Mannheim Stuttgart GmbH & Co. KG)	100	100	2.320	224
POLIS Dritte Objektgesellsch. Köln GmbH & Co. KG, Berlin (vormals POLIS Objekte Kassel Köln GmbH & Co. KG)	100	100	2.583	290
POLIS Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	3.715	298
POLIS Zweite Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	6.277	224
POLIS Zweite Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	6.300	-7.743
POLIS Objekt Könnenitzstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	16.989	1.889
POLIS Objekte Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	12.107	481
POLIS Erste Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	12.525	653
POLIS Zweite Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	9.209	479
POLIS Objekt Rankestraße 21 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.038	1.393
POLIS Objekt Erfurt GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	4.402	-698
POLIS Objekt Gera GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.088	988
POLIS GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	96	-2
POLIS GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	96	-2
POLIS Service GmbH, Berlin	100	100	328	-21

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 2020 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 wird auf die Ausführungen zur Immobilienbewertung unter 3.1. verwiesen. 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 unter Punkt 2.4.13. aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt.

2.4.1 Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

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

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

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

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

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

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

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

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Anhang ausgewiesen wird, werden in der nachfolgend beschriebenen Fair-Value-Hierarchie eingeordnet,

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

- STUFE 1
in aktiven Märkten für identische 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 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 Berechnungen 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 Angabenanforderungen 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 und dementsprechend zur Leistung oder Gegenleistung berechtigt oder verpflichtet wird.

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

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

Die Folgebewertung ist abhängig von der Klassifizierung der Finanzinstrumente nach den Bewertungskategorien des IFRS 9. Die Unterteilung erfolgt in die Kategorien „Fortgeführte Anschaffungskosten“, „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ und „Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet“.

Die Klassifizierung eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt im Zugangszeitpunkt anhand der Eigenschaften im Hinblick auf die vertraglichen Zahlungsströme sowie an der Art des Geschäftsmodells, in dem es gehalten wird. Demzufolge werden finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, wenn zum einen der finanzielle Vermögenswert innerhalb des Geschäftsmodells gehalten wird, um die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen, und zum anderen die vertraglichen Zahlungsströme zu bestimmten Zeitpunkten lediglich Rückzahlungen sowie

Zinsen auf den ausstehenden Nominalbetrag darstellen. Ist ein Kriterium nicht erfüllt, erfolgt die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

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

a. Finanzanlagen in Eigenkapitalinstrumente (aktuell nicht vorhanden)

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 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 zugrunde 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 2021 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.

Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Reform der Referenzzinssätze – Phase 2

Die Änderungen bieten den Anwendern temporäre Erleichterungsregelungen für die Auswirkungen, die sich aus der Ersetzung der Interbank Offered Rates (IBOR) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (*risk-free rates* [RFR]) auf die Finanzberichterstattung ergeben werden. Die Änderungen sehen die folgenden praktischen Behelfe vor:

- einen praktischen Behelf, der es gestattet, Vertragsänderungen oder Änderungen der vertraglichen Cashflows, die sich unmittelbar aus der Reform ergeben – etwa Schwankungen eines Marktzinssatzes – als Änderungen eines variablen Zinssatzes zu behandeln:
- einen praktischen Behelf, der Änderungen der Designation und der Dokumentation einer Sicherungsbeziehung, die durch die IBOR-Reform erforderlich sind, zulässt, ohne dass dies zur Einstellung des Hedge-Accounting führt:
- eine vorübergehende Befreiung von der Vorschrift der separaten Identifizierbarkeit, wenn ein RFR Instrument zur Absicherung einer Risikokomponente eingesetzt wird.

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Der Konzern beabsichtigt, die praktischen Behelfe ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens in Anspruch zu nehmen.

Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021

Am 28. Mai 2020 hat das IASB *Covid-19-Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)* (Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19) veröffentlicht.

Die Änderungen gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags (*lease modifications*) aufgrund von Mietzugeständnissen, die unmittelbar infolge der Coronapandemie gewährt wurden. Als praktischen Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Coronapandemie ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine *lease modification* wäre.

Ursprünglich sollten diese Änderungen bis zum 30. Juni 2021 gelten. Da die Coronapandemie jedoch weiterhin anhält, verlängerte das IASB am 31. März 2021 den Anwendungszeitraum des praktischen Behelfs bis zum 30. Juni 2022.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. April 2021 beginnen.

Der Konzern hat bislang keine Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 erhalten. Sollte dieser Fall jedoch innerhalb des Anwendungszeitraums eintreten, beabsichtigt er, den praktischen Behelf in Anspruch zu nehmen.

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 2021 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Angaben in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 01.01.2021	Zugänge aus Ankauf	Modernisierungs- investitionen	Marktwert- änderung	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2021
Berlin	118.800	0	577	8.303	127.680
Dresden	130.970	0	206	7.124	138.300
Düsseldorf	49.330	0	361	-3.521	46.170
Köln	116.540	0	2.418	4.772	123.730
Stuttgart	94.820	0	27	7.013	101.860
Weitere Städte *	99.990	0	469	7.061	107.520
Summe	610.450	0	4.059	30.752	645.260

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

KONZERNANHANG

Am 23.12.2021 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb von 100 % der Gesellschaftsanteile an einer niederländischen Objektgesellschaft, die eine Büroimmobilie in Potsdam hält, abgeschlossen und eine Anzahlung über EUR 2,73 Mio. geleistet. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist am 1. März 2022 gegen Zahlung des Restkaufpreises von rd. EUR 52 Mio. erfolgt. Für diesen Erwerb fällt darüber hinaus Grunderwerbsteuer an, die voraussichtlich in 2022 fällig wird.

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

Von den Modernisierungsinvestitionen des Jahres 2021 sind TEUR 2.305 (Vj. TEUR 6.475) zahlungswirksam; zuzüglich der Auszahlungen für Modernisierungskosten des Vorjahres ergeben sich Gesamtauszahlungen von TEUR 4.396 (Vj. TEUR 6.482).

Aus der Neubewertung ergab sich insgesamt eine positive Marktwertänderung von TEUR 30.752. Positive Bewertungsergebnisse ergaben sich insbesondere bei den Objekten in Berlin und Dresden durch erfolgreiche Vermietungen zu verbesserten Konditionen, durch Verlängerungen mehrerer Mietverträge sowie durch verbesserte Marktmieten bei gleichzeitig gesunkenen Diskontierungszinsen.

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, 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:

KONZERNANHANG

	2021 Anlageimmobilien TEUR	2020 Anlageimmobilien TEUR
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	28.930	26.555
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen		
Instandhaltungsaufwand	5.984	5.436
Immobilienbewirtschaftung	1.312	766
Summe	7.296	6.202
direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben		
Immobilienbewirtschaftung	216	349
Summe	216	349

Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2021

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2021 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 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 2021 (viertes Quartal) erfolgte die

KONZERNANHANG

Bewertung ausschließlich intern. Die interne Bewertung wird durch ein Supervisory von Wüest Partner überprüft. Die interne Immobilienbewertung erfolgt nach denselben Grundsätzen wie die Bewertung durch Wüest Partner. Dabei wird die interne Detailplanung durch das Marktresearch von Wüest Partner ergänzt. Zu jedem Quartalsende werden von Wüest Partner ermittelte, aktualisierte objektspezifische Marktmietprognosen im softwaregestützten Bewertungstool hinterlegt und bilden die Grundlage für die Einnahmenplanung. Ebenso werden die Einflüsse der generellen Zinsentwicklung, der standort- und der objektspezifischen Entwicklung auf den Diskontierungszinssatz auf Basis der Zinsprognose von Wüest Partner untersucht und gegebenenfalls angepasst.

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

Im Rahmen der internen Bewertung wird der Marktwert der Immobilie nach der Discounted Cashflow-Methode ermittelt. Die Differenz aus Mieterträgen und Modernisierungs- und Instandhaltungskosten sowie Bewirtschaftungskosten ergibt den Net Cashflow (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisation), der mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz auf den Berichtszeitpunkt 31. Dezember 2021 abgezinst wird. Die Mieterträge beinhalten zunächst die vertraglich vereinbarten Mieten. Hinzu kommen die prognostizierten Mieterträge aus der Vermietung leerstehender Flächen bzw. aus der Nachvermietung nach Auslauf der bestehenden Mietverträge auf Basis der objektspezifisch erwarteten Marktmiete. Die objektspezifische Marktmiete wird im Rahmen der Marktwertgutachten durch Wüest Partner festgesetzt.

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

Im Folgenden werden die in die Bewertung einfließenden Planungsannahmen dargestellt (ohne die neue Anlageimmobilie Potsdam).

Der Cashflow-Projektion liegen die nachfolgenden Annahmen zugrunde:

- Der durchschnittliche Leerstand des Portfolios am Bewertungsstichtag von 6,62 % (Vj. 4,59 %) wird innerhalb eines Jahres auf voraussichtlich 4,36 % zum 31. Dezember 2022 sinken. Im mittelfristigen Planungshorizont liegt die Leerstandsrate, bezogen auf die einzelnen Objekte, in einer Spanne zwischen 0,0 % und maximal 45,8 % (Böblinger Straße 8 in Stuttgart, aufgrund eines geplanten Mieterwechsels in der Erdgeschossladenfläche).
- Aus dem Cashflow-Szenario ergibt sich eine Mietsteigerung von durchschnittlich 6,07 % (Vj. 3,9 %) im ersten Jahr. Die Entwicklung der kurzfristigen Mieteinnahmen wird positiv beeinflusst von deutlichen Mietsteigerungen in Berlin, Köln (Neumarkt 49) und Dresden. Danach erwarten wir ab dem zweiten Jahr bis zum Ende des zehnjährigen Planungshorizonts eine Mietsteigerung von durchschnittlich 2,74 % (Vj. 2,46 %) pro Jahr. Aufgrund des hohen Vermietungsstands in den Objekten Düsseldorf, Stuttgart und den weiteren Städten ist dort eine geringere Entwicklung zu erwarten.

KONZERNANHANG

- Detaillierte Angaben zum aktuellen Vermietungsgrad und den Mieteinnahmen sind im Lagebericht auf Seite 8 aufgeführt.

Die tatsächliche Leerstandsrate zum 31. Dezember 2021 über das gesamte Portfolio ist im Vergleich zur Projektion des Vorjahres (9,52 %) deutlich geringer und beträgt 6,62 %. Die Annahme der geringeren Leerstandsrate zum Jahresende 2022 von 4,36 % beruht im Wesentlichen auf dem Abbau des Leerstandes in den Objekten in Halle (Saale) mit 7.050 m² und Köln mit 650 m². Wachsende Leerstände sind in den Objekten in Berlin mit 1.620 m², Düsseldorf mit 825 m² und Dresden mit 440 m² zu erwarten. Der durch das Refurbishment der Immobilie Neumarkt 49 in Köln bedingte restliche Leerstand wird nach unserer Einschätzung bis zum Jahresende 2022 abgebaut sein.

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

Alle Angaben in %	Leerstandsrate 31.12.2021 (Fläche)	erwartete Leerstandsrate 31.12.2022 (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)
Berlin	0,48	8,27	7,41	4,43
Dresden	2,19	3,06	3,92	2,46
Düsseldorf	9,16	15,20	0,90	2,65
Köln	4,93	2,96	15,45	2,01
Stuttgart	3,63	4,40	0,76	0,78
Weitere Städte *	14,23	2,35	0,64	2,12
Portfolio	6,62	4,36	6,07	2,74

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

KONZERNANHANG

Die Annahmen der Cashflow-Projektion im Vorjahr 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

Langfristig (2022 - 2026) plant POLIS mit Instandhaltungskosten, inklusive allgemeiner Modernisierungskosten, von durchschnittlich EUR 2,78 (Vj. EUR 3,64) pro Quadratmeter Mietfläche und Monat, davon EUR 0,53 (Vj. EUR 0,53) 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.

Für das Jahr 2022 wurde ein Instandhaltungsbedarf von EUR 2,47 pro Quadratmeter Mietfläche und Monat identifiziert, davon EUR 0,51 für die laufenden Instandhaltungen. Der erhöhte Instandhaltungsbedarf in den Jahren 2023 und 2024 resultiert aus der Erweiterung der Kälteanlage im Altmarkt in Dresden sowie der Fassadenarbeiten in Gera. In den Jahren 2024 bis 2026 liegen die geplanten Instandhaltungskosten bei durchschnittlich EUR 2,80 pro Quadratmeter Mietfläche und Monat.

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

Langfristig (2022 bis 2026) geplante Instandhaltungskosten (durchschnittlich)	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhaltung Konzern	5.892.706	7.182.985	7.251.155	6.469.258	6.357.397
Fläche	199.087 m ²	199.087 m ²	199.087 m ²	199.087 m ²	199.087 m ²
Durchschnitt p.a.	2,47 €/m ²	3,01 €/m ²	3,04 €/m ²	2,71 €/m ²	2,66 €/m ²
Durchschnitt Gesamtzeitraum	2,78 €/m²				
Durchschnitt 2024 – 2026			2,80 €/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.

KONZERNANHANG

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. Anstehende Verlängerungen bestehender Mietverhältnisse oder Neuabschlüsse steigern in der Regel den Wert der Immobilie, da diese zumeist mit einer höheren Nettokaltmiete abgeschlossen werden können. Eine Entscheidung für entsprechende Maßnahmen wird getroffen, wenn die Umbau- und Vermarktungskosten durch höhere Mieten refinanzierbar sind. Bei den in der Übersicht dargestellten Sensitivitätsuntersuchungen wurde gegenüber dem Basisszenario (Fair Value 31. Dezember 2021) lediglich jeweils eine Größe verändert.

Wesentliche Informationen zur Sensitivität der Marktbewertung zeigt nachfolgende Übersicht:

Sensitivitätsanalyse	Fair Value per 31.12.2021	nachhaltiger Mietertag		Mietwachstum p.a.		Mietausfall		Diskontierungs- zinssatz	
		-10%	+10%	-1%	+1%	+1%	-1%	+100 Basisp.	-100 Basisp.
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	31.12.2021	-10%	+10%	-1%	+1%	+1%	-1%	+100 Basisp.	-100 Basisp.
Berlin	127.680	-12.000	12.004	-7.797	8.360	-454	445	-10.305	11.398
Dresden	138.300	-10.178	10.219	-6.806	7.329	-503	541	-11.147	12.337
Düsseldorf	46.170	-4.570	4.577	-2.746	2.966	-106	146	-4.135	4.587
Köln	123.730	-10.877	10.867	-7.645	8.168	-448	436	-10.005	11.020
Stuttgart	101.860	-8.500	8.498	-4.816	5.191	-343	330	-8.238	9.118
Weitere Städte *	107.520	-10.333	10.308	-6.278	6.714	-461	466	-8.809	9.750
Portfolio	645.260	-56.458	56.473	-36.088	38.728	-2.315	2.364	-52.639	58.210

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

KONZERNANHANG

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

Sensitivitätsanalyse	Fair Value per	nachhaltiger Mietertrag		Mietwachstum p.a.		Mietausfall		Diskontierungszinssatz	
		31.12.2020	-10%	+10%	-1%	+1%	+1%	-1%	+100 Basisp.
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, 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 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. 2021	Zugänge	Abgänge	31.12. 2021	01.01. 2021	Zugänge	Abgänge	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021
Software	1.170	66	0	1.236	1.045	87	0	1.132	125	104
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.213	208	99	1.321	691	137	2	825	522	496
Summe	2.383	274	99	2.557	1.736	224	2	1.957	647	600

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

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

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	2021	2020
	TEUR	TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	637	0
Hedging-Rücklage	1.593	2.495
Summe vor Saldierung	2.230	2.495
Saldierung	-2.230	-2.495
Aktive latente Steuern	0	0
Latente Steuerverbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	52.421	44.701
Sonst. finanz. Verbindlichkeiten	0	881
Saldierung	-2.230	-2.495
Passive latente Steuern	50.191	43.087

Die Saldierung der aktiven latenten Steuern mit den passiven latenten Steuern (TEUR 2.230) 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 -822; Vj. TEUR 554), und die Umgliederung der in der Rücklage für Cashflow-Hedges erfassten Marktwertänderung der in der Vergangenheit abgelösten Zinsswaps (TEUR -81; Vj. TEUR -182) wurden im „Sonstigen Ergebnis“ erfasst.

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

Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 78.651 (Vj. TEUR 73.360) wurden keine latenten Steueransprüche erfasst, da aufgrund der Unternehmensplanung eine Nutzung innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht wahrscheinlich ist.

KONZERNANHANG

3.4. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.557	7.335
davon umlegbare Betriebskosten	7.093	6.877
davon Mietforderungen	465	458
Sonstige Forderungen	818	2.655
SUMME	8.375	9.990

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten den beizulegenden Zeitwerten.

Zum 31. Dezember 2021 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 7.093 (Vj. TEUR 6.877) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 6.811 (Vj. TEUR 6.589) 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
31.12.2021					
7.557	7.348	129	1	56	23
31.12.2020					
7.335	7.016	152	102	10	55

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.

KONZERNANHANG

Für die bereits fälligen Mietforderungen bestehen Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von TEUR 915 (Vj. TEUR 727). POLIS kann bei Zahlungsrückständen entsprechend den mietvertraglichen Regelungen auf diese Sicherheiten zugreifen.

Wertberichtigungen auf andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte waren nicht erforderlich.

3.5. Kurzfristige Steuerforderungen

Die kurzfristigen Steuerforderungen in Höhe von TEUR 30 (Vj. TEUR 26) 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 2021 und in Vorjahren zuzurechnenden Mieten.

In den langfristig gehaltenen sonstigen Vermögenswerten sind Nutzungsrechte aus dem Leasing von Fahrzeugen in Höhe von TEUR 48 (Vj. TEUR 61) enthalten.

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.

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	182.022 (185.596)	3.209 (28.333)	178.813 (157.263)	33.103 (26.177)	145.710 (131.086)
erhaltene Anzahlungen	6.811 (6.589)	6.811 (6.589)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.540 (4.352)	4.540 (4.352)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	345 (347)	345 (347)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
sonstige Verbindlichkeiten	14.180 (20.522)	3.806 (3.411)	10.374 (17.111)	7.572 (17.111)	2.802 (0)
	207.898 (217.406)	18.712 (43.032)	189.186 (174.374)	40.675 (43.288)	148.512 (131.086)
zzgl. latente Steuern			50.191 (43.087)		
Summe langfristige Verbindlichkeiten			239.377 (217.461)		
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		18.712 (43.032)			

KONZERNANHANG

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

Laufzeit/Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2021			1.258
2023	3,24	3	5.370
2025	variabel		14.100
2027	variabel		76.123
2028	variabel		29.247
2029	0,78		20.000
2030	0,52		28.325
2036	variabel		7.600
		Summe	182.022

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

Laufzeit/Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2020			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

Im Geschäftsjahr 2021 ergab sich durch Tilgungen ein Zahlungsmittelabfluss von insgesamt 32,6 Mio. EUR, davon plangemäß 4,4 Mio. EUR. Weiterhin wurden Kredite mit einem Volumen von 28,6 Mio. EUR aufgenommen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 127.069 (Vj. TEUR 128.796) variabel verzinst und TEUR 53.695 (Vj. TEUR 56.018) fest verzinst, daneben sind abgegrenzte Zinsen von TEUR 1.258 (Vj. TEUR 782) 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 223.464 (Vj. TEUR 248.563) auf den Immobilienbestand (Buchwert: TEUR 645.260) 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 2021, betrug 1,67 % (Vj. 1,97 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 6,6 Jahre (Vj. 6,4) Jahre. Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinsten Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinsten Verbindlichkeiten betrug zum 31. Dezember 2021 TEUR 52.626 (Vj. TEUR 52.666). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen -0,76 % bis 1,07 % (Vj. -0,36 % bis 0,66 %), 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	2.720	2.291
Übrige	1.086	1.120
Summe	3.806	3.411

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

Sicherungszeitraum	Zinnsicherung	
	Durchschnittlicher Nominalbetrag Zinsswaps	Durchschnittlicher gesicherter fester Zinssatz
bis 1 Jahr	120.514	1,66%
über 1 Jahr bis 2 Jahre	119.328	1,66%
über 2 Jahre bis 5 Jahre	116.956	1,66%
über 5 Jahre bis 10 Jahre	46.419	1,64%
über 10 Jahre bis 15 Jahre	6.620	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 rätierlich über die ursprünglichen Laufzeiten der Sicherungsbeziehungen über den Gewinn und Verlust aufgelöst. Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges wurden dadurch im Geschäftsjahr TEUR 513 (Vj. TEUR 1.149), abzüglich latenter Steuern in Höhe von TEUR 81 (Vj. TEUR 182), in die Zinsaufwendungen umgliedert.

Derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	Passiva			
	31.12.2021		31.12.2020	
	Nominalvolumen	Fair Value	Nominalvolumen	Fair Value
Zinsswaps	126.559	-13.045	127.745	-19.339
davon innerhalb Cashflow-Hedges	120.959	-12.675	122.145	-18.690
Gesamt	126.559	-13.045	127.745	-19.339

Die Sicherungsinstrumente, die die POLIS in Cashflow-Hedge-Beziehungen designiert hat, haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz zum 31. Dezember 2021:

Zinsänderungsrisiko (Zinsswaps mit festen Auszahlungen und variablen Einzahlungen) in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Nominalbeträge	120.959	122.145
Fair-Value Sicherungsinstrumente	-12.675	-18.690
davon kurzfristig	-2.636	-2.204
davon langfristig	-10.039	-16.486
davon Vermögenswerte	0	0
davon Verbindlichkeiten	-12.675	-18.690
Fair-Value-Änderung Sicherungsinstrumente	6.015	-3.044
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	31.12.2021	31.12.2020
OCI-Cashflow-Hedge-Rücklage (erfasster Gewinn/Verlust aus Hedging, nach Ertragsteuern)	-8.472	-13.274
Veränderung der Cashflow-Hedge-Rücklage	4.802	59
davon im Sonstigen Ergebnis erfasster Zugang	3.138	-2.050
davon umklassifiziert von OCI in GuV wegen Eintritt des Grundgeschäfts	1.664	2.109
GuV-Position für umklassifizierte Beträge	Zinsaufwand	Zinsaufwand
Hedge-Ineffektivität (Ergebnis) in GuV	823	527
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 von TEUR -1.464 (Vj. TEUR -1.357), zzgl. latenter Steuern von TEUR 232 (Vj. TEUR 215). Ohne diese Effekte betrug die Netto-Marktwertänderung der sich im Geschäftsjahr in einer Sicherungsbeziehung befindenden Derivate TEUR 5.192 (Vj. TEUR -3.571), abzgl. latenter Steuern von TEUR 822 (Vj. zzgl. TEUR 554). Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges wurden aufgrund des Eintritts des Grundgeschäfts im Geschäftsjahr netto TEUR 513 (Vj. TEUR 1.149), abzgl. latenter Steuern in Höhe von TEUR 81 (Vj. TEUR 182), 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 1.977 (Vj. TEUR 2.505), abzgl. latenter Steuern von TEUR 313 (Vj. TEUR 396).

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	2021	2020
		TEUR	TEUR
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	8.375	9.990
Bankguthaben	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	13.465	9.078
Summe		21.840	19.068
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	182.022	185.596
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	4.540	4.352
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.806	3.411
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	370	649
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	12.675	18.690
Summe		203.413	212.698

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	2021	2020
		TEUR	TEUR
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-35	-69
Bankguthaben	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	4	-11
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	279	-163
und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	823	527
Summe		1.071	284

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Derivaten, die nicht Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind, beinhalten erfolgswirksam erfasste Bewertungsgewinne aus Zinsswaps in Höhe von TEUR 279 (Vj. TEUR -163).

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind, resultieren aus erfolgswirksam erfassten Ineffektivitäten in Höhe von TEUR 823 (Vj. TEUR 527).

Die effektiven Marktwertänderungen von Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind (TEUR 3.728, Vj. TEUR -4.941), wurden nach Abzug von latenten Steuern (TEUR 590, Vj. TEUR 782) 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	2021	2020
	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar	61	42
Abschreibungsbetrag des Geschäftsjahres	-37	-34
Abgänge zu Nutzungsrechten	-1	0
Zugänge zu Nutzungsrechten	25	53
Stand zum 31. Dezember	48	61

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge:

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge	2021	2020
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	1	1
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	0	5

In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge:

In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge	2021	2020
	TEUR	TEUR
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	40	39

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 2021 Leasingerträge in Höhe von TEUR 28.930 (Vj. TEUR 26.555) 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 (31.12.2021)	169.206	28.597	84.256	56.353
Mindestmietzahlungen (31.12.2020)	156.426	26.473	77.877	52.076

4. ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

4.1. Mieterträge

Enthalten sind Mieterträge aus den Anlageimmobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 166 (Vj. TEUR -93) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Der Anstieg der Mieterträge beruht auf dem Erwerb zusätzlicher Anlageimmobilien im Vorjahr und größeren Neuvermietungen im Jahr 2021.

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:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Nicht umlegbare Betriebskosten	687	510
Vermietungskosten	640	263
Sonstige Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen	201	342
Summe	1.529	1.115

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 2021 im Wesentlichen einen Förderbeitrag, Abgeltungen für Schönheitsreparaturen und Versicherungsentschädigungen.

4.6. Sonstiger Aufwand

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

KONZERNANHANG

4.7. Verwaltungsaufwand

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Personalaufwand	2.903	2.930
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	371	396
Büro- und Reisekosten	1.367	1.374
Geschäftsbericht, Hauptversammlung	245	257
Marketing- und Werbekosten	53	87
Sonstiger Aufwand	49	40
Summe	4.988	5.084

Der Personalaufwand enthält neben Gehältern in Höhe von TEUR 2.232 (Vj. TEUR 2.361), davon beitragsorientierte Versorgungsleistungen der Mitarbeiter in Höhe von TEUR 138 (Vj. TEUR 113) sowie Aufwendungen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 396 (Vj. TEUR 389). Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 37 (Vj. 33) Arbeitnehmer beschäftigt, zwölf im Bereich „allgemeine Verwaltung“ und 25 im Bereich „Asset- und Property-Management“, darunter drei Auszubildende. Mit Ende des Geschäftsjahres waren 33 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:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen	3.748	3.777
Finanzierungsnebenkosten	212	170
Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges umgegliedertes Ergebnis	513	1.149
Summe	4.473	5.096

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

KONZERNANHANG

4.10. Ertragsteuern

Aufwand (-)/Ertrag (+)	2021	2020
	TEUR	TEUR
Latente Steuern auf Verlustvorräge	637	0
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-6.837	-6.907
Laufende Steuern	-34	-399
Summe	-6.234	-7.306

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

Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2021 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.

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	44.251	46.340
Konzernsteuersatz	15,825 %	15,825 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-7.003	-7.333
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-13	-13
Ertragsteuer Vorjahre	-3	-60
Anpassung Verlustvorräge	36	-33
Ertragsteuern lfd. Jahr	-30	-339
Sonstige	779	472
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.234	-7.306
Steuerquote	14,1 %	15,8 %

4.11. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Konzernergebnis nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	38.017	39.034
durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien (in Stück)	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	3,44	3,53

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, Veränderungen bestimmter Bilanzposten und Erträge sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erfolgte.

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

6. SONSTIGE ANGABEN

6.1. Aufsichtsrat und Vorstand

Dem Vorstand gehörten an:

Mathias Gross

Vorstand, Berlin

Dr. Michael Piontek

Finanzvorstand, Berlin

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

Klaus R. Müller

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

Wolfgang Herr

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

Leopold Mann

Mitglied der Geschäftsleitung der Mann Management GmbH, Karlsruhe, wohnhaft in Baden-Baden

Benn Stein

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

Bezüge des Vorstands

Den beiden Vorständen der POLIS wurden im Laufe des Geschäftsjahres die folgenden Bezüge gezahlt. Darin sind beitragsorientierte Versorgungsleistungen in Höhe von TEUR 71 (Vj. TEUR 71) enthalten.

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Bruttobezüge	686	677
Sonstige Leistungen	12	17
Summe	698	694

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 21 der Satzung geregelt. Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung in Höhe von TEUR 126 (Vj. TEUR 126).

KONZERNANHANG

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 70 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 Bilanzstichtag 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

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 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 % bis 90 % der variablen Kreditverbindlichkeiten zinsgesichert (zum Berichtszeitpunkt vorübergehend 99,7 %). 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 2021 beliefen sich die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 127.069 (Vj. TEUR 128.796). Davon wurden TEUR 120.959 (Vj. TEUR 122.145) durch Zinsswaps in festverzinsliche Verbindlichkeiten transformiert. Die festverzinslichen Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 53.695 (Vj. TEUR 56.018).

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 2021 waren 99,7 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Somit sind 0,3 % (EUR 0,5 Mio.) der Darlehen nicht zinsgesichert. Bei einem Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte würde sich der Zinsaufwand um ca. TEUR 5 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 2021 bestehenden Derivate um etwa TEUR 2.506 (Vj. TEUR 2.729) erhöht, ein entsprechender Rückgang entsprechend verringert. Bei Ansatz einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzten 20 % ergibt sich ein Risiko von TEUR 501 (Vj. TEUR 546).

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.

B) 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 Vertragspartnern gehandhabt wird.

Aus Gründen des Risikomanagements 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 2021 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 Vertragspartnern 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.

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 2021 nominal TEUR 120.959 (siehe Anhangangabe 3.9), was sowohl dem Nominalbetrag der Zinsswaps zur Absicherung als auch dem Nominalbetrag der abgesicherten, auf EURIBOR lautenden, besicherten Bankdarlehens entspricht.

C) 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 2021 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 7.093 (Vj. TEUR 6.877) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 6.811 (Vj. TEUR 6.589) 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 abbildet. Für diese Mieter wird vor Vertragsbeginn ein Bonitätscheck durchgeführt. Grundsätzlich sind zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Bonitäten aller Mieter ähnlich.

KONZERNANHANG

POLIS verwendet zur Bonitätseinschätzung die von Creditreform zur Verfügung gestellte Ausfallwahrscheinlichkeitsberechnungen.

Die Einschätzung zukünftiger Forderungsausfälle basiert auf einem 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					
Externe Ratingklasse gemäß Creditreform	Interne Ratingklasse	Ausfallwahrscheinlichkeit	12-Monats Expected Credit Loss	Lifetime Expected Credit Loss			Beim Erwerb bereits wertgeminderte Finanzinstrumente
				LECL-nicht wertgeminderte Kredite	LECL-wertgeminderte Kredite	LECL-vereinfachter Ansatz	
100 - 349		0,14 %				TEUR 3.918	
350 - 499		0,50 %				TEUR 4.581	
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 %.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorjahr: Kredite und Forderungen)	31.12.2021
Wertberichtigung zum 31.12.2020	137
Erfolgswirksame Verminderung der Wertberichtigung	-12
Wertberichtigung zum 31.12.2021	125

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 0,03 % - 0,06 % (TEUR 7) 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 weitere zugängliche Informationen (Credit Default Swaps) auf Einzelbasis.

Außerdem wird bei Geldanlagen die Zugehörigkeit zu Einlagensicherungssystemen in die Beurteilung einbezogen. 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 könnten.

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.

Ausfallrisiko-Ratingklasse		Bruttobuchwerte der Bankguthaben					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-		0,03 - 0,06 %				TEUR 13.470	
BBB+ - B-							
CCC+ - CCC-							

KONZERNANHANG

Das Rating der Banken wurde gemäß Moody's und Fitch Rating mit „sehr gut“ klassifiziert. Die Ausfallwahrscheinlichkeit entspricht daher gemäß Ratingmatrix 0,03 % – 0,06 %.

Entwicklung der Wertberichtigung auf Forderungen gegen Kreditinstitute gemäß IFRS 9

Forderungen gegenüber Kreditinstituten, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorjahr: Kredite und Forderungen)	31.12.2021
Wertberichtigung zum 31.12.2020	11
Wertberichtigung zum 31.12.2021	7

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 TEUR			
Bruttobuchwert der Risikovorsorge zum 1. Januar 2021	11	137	148
Abschreibungen	-	-	-
Aufzinsung	-	-	-
Neu ausgerichtete oder erworbene finanzielle Vermögenswerte	13.470	9.284	22.754
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.	-9.089	-7.335	-16.424
Änderungen der Modelle/ Risikoparameter	-	-	-
Wertberichtigung zum 31. Dezember 2021	-4	-12	-16
Bruttobuchwert der Risikovorsorge zum 31. Dezember 2021	7	125	132

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

KONZERNANHANG

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 2021 vertraglich fixierten nicht diskontierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen.

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

Fälligkeitsanalyse						
Angaben in TEUR	Gesamt Bruttoabflüsse	2022	2023	2024	2025	ab 2026
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	182.022	3.209	7.073	1.826	15.327	154.587
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.540	4.540	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	14.180	3.806	2.260	1.878	1.788	4.448
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	200.742	11.555	9.333	3.704	17.115	159.035
Designierte derivative Finanzinstrumente	12.933	2.644	2.153	1.842	1.775	4.519
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	370	84	66	52	49	119
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	13.303	2.728	2.219	1.894	1.824	4.638
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	214.045	14.283	11.552	5.598	18.939	163.673
Kreditzusagen	0	0	0	0	0	0
Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen	214.045	14.283	11.552	5.598	18.939	163.673

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 2.933 (Vj. TEUR 2.177).

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2022 von rd. EUR 9,9 Mio. stehen Bankguthaben, unbelastete Grundstücke sowie der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

KONZERNANHANG

Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2020						
Angaben in TEUR	Gesamt Brutto- abflüsse	2021	2022	2023	2024	ab 2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	192.816	13.740	26.038	2.613	2.607	130.179
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.352	2.195	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.411	1.120	0	0	0	0
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	200.579	17.055	26.038	2.613	2.607	130.179
Designierte derivative Finanzinstrumente	19.035	2.028	2.007	2.242	2.035	7.323
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	638	80	79	71	63	193
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	19.673	2.108	2.086	2.313	2.098	7.516
Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen	220.252	19.163	28.124	4.926	4.705	137.695
Kreditzusagen	15.000	0	0	0	0	0
Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen	205.252	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 28 % (Vj. 30 %).

6.4. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2021 angefallenen Honorare betragen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Prüfungshonorare	105	106
SUMME	105	106

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 Könnertitzstraße 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. Sechsendvierzigste Objekt KG, Berlin

Berlin, 24. März 2022

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 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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, 25. März 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Canzler
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,
Branislav Jesic, Tom Reindel

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

Adobe Stock, EKH-Pictures, Nikolai Kirche und Landtag, Potsdam





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