



GESCHÄFTSBERICHT 2022



## INHALT

---

AUF EINEN BLICK		4
VORWORT DES VORSTANDES		18
BERICHT DES AUFSICHTSRATES		22
PORTFOLIOÜBERSICHT		26
KONZERNLAGEBERICHT		45
KONZERNABSCHLUSS		68



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

**Holger Bongardt**

Prokurist,  
Kaufmännischer Leiter

**Dr. Michael Piontek**

Finanzvorstand

**Mathias Gross**

Vorstand

**Volker Hahn**

Prokurist, Leiter  
An- und Verkauf  
Vermietung

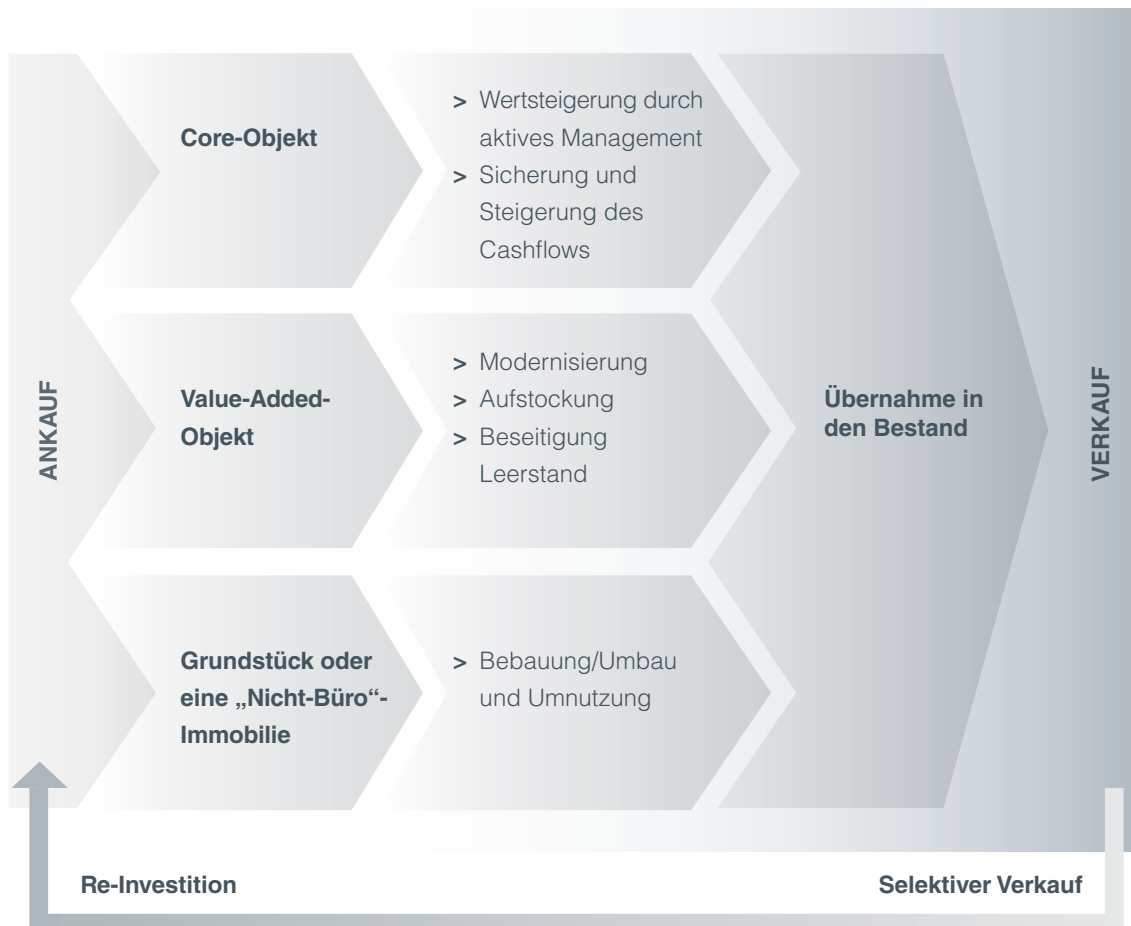
## GESCHÄFTSBERICHT 2022

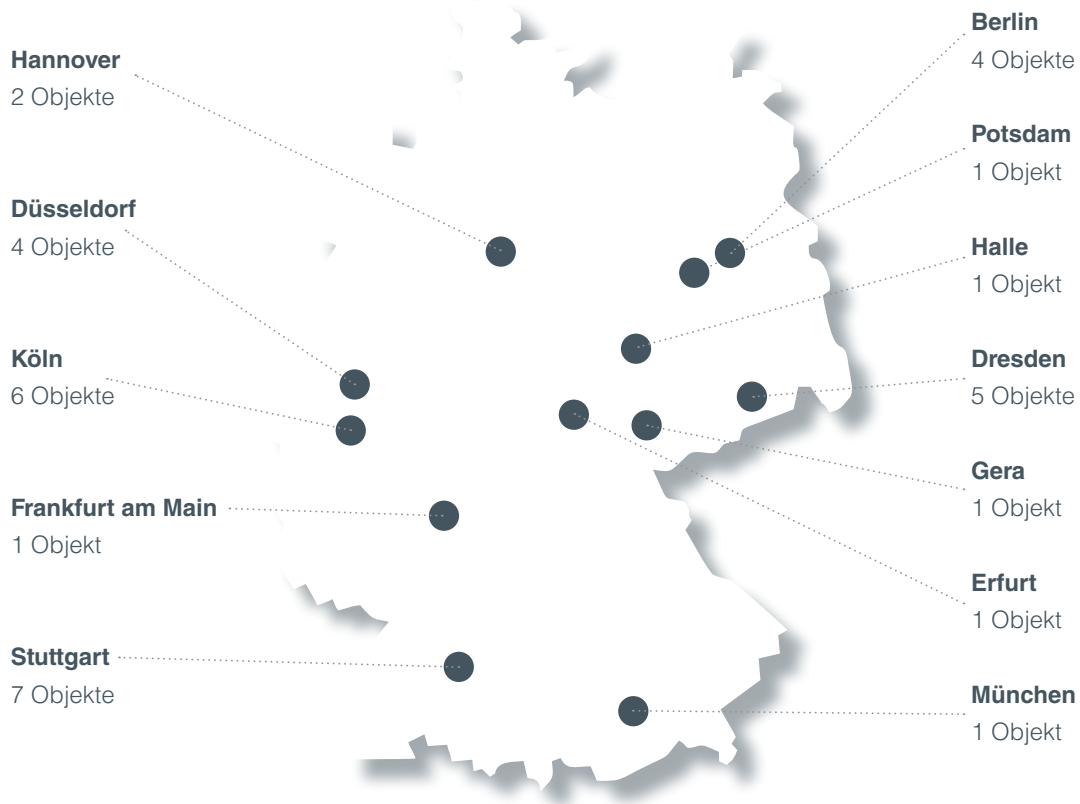
**Die POLIS AG Kennzahlen auf einen Blick**

	<b>2022</b>	2021
Mietertrag	<b>32,2 Mio. EUR</b>	28,9 Mio. EUR
Bilanzsumme	<b>761,2 Mio. EUR</b>	672,2 Mio. EUR
Eigenkapital	<b>447,0 Mio. EUR</b>	414,1 Mio. EUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	<b>17,7 Mio. EUR</b>	44,3 Mio. EUR
Immobilienbestand (eigene Gewerbeflächen m <sup>2</sup> )	<b>216.485 m<sup>2</sup></b>	199.150 m <sup>2</sup>

## 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

### Nachhaltige Werte schaffen

Wir investieren in Immobilien mit Potenzial. Als Spezialist für Büro- und Geschäftshäuser erwirbt die POLIS Immobilien AG seit 25 Jahren attraktive Objekte in den sieben großen Bürometropolen Deutschlands sowie in ausgewählten, wachstumsstarken B-Städten, darunter zunehmend Immobilien in den aufstrebenden Städten Ostdeutschlands.

Der Fokus unserer Akquisitionen liegt auf Gebäuden in guten, etablierten Bürolagen der Innenstädte und in sehr guten Stadtteillagen, die effiziente Grundrisse, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine sehr gute Verkehrsanbindung aufweisen und die mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Bevorzugt werden vermietete Immobilien mit einem vielfältigen Mietermix, der einen hohen Diversifizierungsgrad in Bezug auf Flächen und Laufzeiten gewährleistet, um ertragsrelevante Mietausfall sowie Leerstandsrisiken zu reduzieren. Darüber hinaus setzt POLIS auf Immobilien mit Mietern, die eine einwandfreie Bonität besitzen.

### Potenziale heben

Konkrete Möglichkeiten zur Wertsteigerung sehen wir beispielsweise bei Immobilien mit kurzen Restlaufzeiten der Mietverträge, Mietsteigerungspotenzial oder bei Bedarf an architektonischen und technischen Modernisierungsmaßnahmen. Außerdem prüfen wir Büro- und Geschäftshäuser, in denen sich Leerstände beseitigen lassen oder bei denen Ausbaureserven bestehen, um anschließend die betreffenden Immobilien am Markt erfolgreich neu zu positionieren. Dabei greift POLIS von Beginn an auf eine Manage-to-Core-Strategie zurück sowie auf Maßnahmen, wie die Anpassung der Grundrisse, eine Umnutzung der Flächen oder die vollständige Modernisierung des Gebäudes.

**Mit Weitblick handeln**

Zuverlässigkeit, finanzielle Solidität, ein sorgsamer, bewusster Umgang mit Risiken und die Bündelung entscheidender Kompetenzen im eigenen Haus: Diese Werte stellen zentrale Erfolgsfaktoren der POLIS Immobilien AG dar und finden Ausdruck in unserem Handeln.



Darüber hinaus stellen transparente und verlässliche Prozesse, die Einhaltung von vereinbarten Zeitabläufen und eine tragfähige, bewährte Finanzierungsstruktur Kernelemente unserer unternehmerischen Ausrichtung dar. Wir setzen auf eine solide Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote von mindestens 40 % sowie eine optimale Steuerung der liquiden Mittel, die es uns erlauben, Investitionschancen zeitnah zu ergreifen und somit das nachhaltige Wachstum der POLIS zu ermöglichen.

Unser Team kombiniert immobilienfachliche, juristische und kaufmännische Expertise mit Steuer- und Finanzierungs-Knowhow sowie praktischen Erfahrungen am Immobilienmarkt. Unser eigenes Asset-, Bau- und Property-Management ermöglicht es, unser Portfolio effizient zu verwalten und selbst komplexe Baumaßnahmen und Transaktionen (Asset- und Share-Deals) zügig abzuwickeln. Wir sichern so nicht nur den langfristigen Werterhalt, sondern leisten zugleich entscheidende Beiträge zur Aufwertung der jeweiligen Mikrolagen. Um dieses hohe fachliche Niveau zu halten und Innovationen zu antizipieren, setzen wir auf die kontinuierliche Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie auf die Ausbildung neuer Fachkräfte. Wir bilden in einem erheblichen Umfang mittels kaufmännischer und technischer Ausbildungen sowie dualer Studiengänge u. a. Immobilienkaufleute, Bautechniker, IT-Fachkräfte und Kaufleute mit den Schwerpunkten Steuern, Rechnungswesen und Controlling aus. Unsere Strategie sehen wir durch den hohen Vermietungsstand, der stetigen Wertentwicklung und dem guten baulichen Zustand unserer Immobilien bestätigt.

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



## VERMIETUNG

### **Qualität in guten Lagen**

Das Portfolio von POLIS setzt sich aus vielfältigen Büroimmobilien und Geschäftshäusern in den Top-7-Standorten sowie wachstumsstarken B-Städten Deutschlands zusammen. Die Immobilien befinden sich in guten, etablierten Innenstadtlagen oder in sehr guten Stadtteillagen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Gebäude zeichnen sich durch moderne, technisch gut ausgestattete Mietflächen mit Lösungen für unterschiedlichste Branchen und Nutzergruppen aus. Im persönlichen Austausch unterbreiten wir Mietinteressenten ein passendes Angebot für ihren Bedarf.

Vor allem Büro- oder Ladenflächen mit erstklassiger Infrastruktur, die angrenzend an die 1a-Lagen zentral gelegen sind, aber den Vorteil günstigerer Mietpreise bieten, stellen den Schwerpunkt unseres Portfolios dar. Unsere Mieter profitieren von der Kombination aus qualitativ hochwertigen Flächen in guten bis sehr guten Lagen und einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.

### **Nachhaltig in die Zukunft**

Die Strategie von POLIS ist auf nachhaltigen Wertzuwachs und eine kontinuierliche Performanceoptimierung in allen Bereichen des Gebäudebetriebs ausgerichtet. Dabei stehen die Ansprüche der Mieter im Zentrum unserer Bemühungen. Um ihnen und den Anforderungen der modernen Arbeitswelt auch auf lange Sicht gerecht zu werden, stellen wir eine dem neuesten Stand entsprechende technische Ausstattung in den Mietflächen bereit. Dabei spielen die fortschreitende Digitalisierung sowie die Optimierung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten der Mieter eine große Rolle. Die hohe Qualität unserer Mietflächen erreichen wir mit der kontinuierlichen Modernisierung des Portfolios sowie dem Einsatz innovativer Lösungen im Bereich der Gebäudewartung.

Großen Wert legen wir auch auf die architektonische Authentizität unserer Objekte. Es gilt, den Charakter der Immobilie zu erhalten. Beispielsweise wurden im Rahmen einer umfassenden Revitalisierung des Bürohauses am Neumarkt 49 in Köln unter Beachtung der Denkmalschutzvorgaben moderne, hochwertige und effiziente Büroflächen geschaffen, die zugleich die historische Identität des Haus Neumarkt wahren.

### **Individuell und kundenorientiert**

Die Entwicklung moderner, individueller Vermietungskonzepte ist eine Kernkompetenz unseres erfahrenen Expertenteams – und dies seit nunmehr 25 Jahren. 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? Lassen Sie uns gemeinsam die bestmögliche Lösung für Ihre individuellen Bedürfnisse entwickeln.



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





## NACHHALTIGKEIT

Nicht nur vor dem Hintergrund der Energiekrise gewinnt die nachhaltige Transformation der Wirtschaft weiter an Bedeutung und ist eines der zentralen Themen der kommenden Jahre. Energieeffizienz, der Einsatz und Ausbau von erneuerbaren Energien und ressourcenschonendes Wirtschaften werden darüber entscheiden, wie zukunftsfähig unsere Ökonomie ist.

Die Immobilienwirtschaft spielt eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung einer nachhaltigen Gesellschaft und dem Erreichen der Klimaziele. Dies verdeutlicht auch der Gebäudereport der Deutschen Energie-Agentur (dena): Demnach war allein der Gebäudesektor im Jahr 2021 für rund 35 % des Energieverbrauchs in Deutschland verantwortlich. Von den insgesamt 907 Terawattstunden entfielen 36 % auf den Betrieb von Nichtwohngebäuden.<sup>1</sup>

Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen, die Steigerung der Energieeffizienz sowie die Vermeidung von Treibhausgasemissionen sollten deshalb Priorität haben für das Handeln immobilienwirtschaftlicher Unternehmen. Als deutschlandweit agierender Bestandshalter schaffen wir von POLIS nachhaltige Werte und fühlen uns neben einer guten Unternehmensführung insbesondere im Hinblick auf die Immobilien einem ökonomisch und ökologisch verantwortungsvollen Handeln verpflichtet.

Diese Zielsetzungen sind nicht nur Ausdruck der gesellschaftlichen Verantwortung, die unser Unternehmen trägt, sondern bilden auch die Grundlage unseres wirtschaftlichen Erfolges. Denn Nachhaltigkeit stellt einen entscheidenden Faktor bei der Performance-Optimierung von Immobilienportfolios dar: Der ESG-konforme Betrieb von Gebäuden senkt Betriebskosten, steigert die Mieterzufriedenheit und -bindung sowie den Objektwert. Zugleich stärkt die konsequente Ausrichtung an ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitskriterien die Position von POLIS im Wettbewerb um hochqualifizierte Fachkräfte. Unternehmen, die nachhaltig wirtschaften, sind resilienter und langfristig erfolgreicher.

2022 haben wir daher eine Nachhaltigkeitsabteilung geschaffen und eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie ausgearbeitet, die künftig sowohl auf Unternehmens- als auch auf Objektebene die Leitlinie der ESG-konformen Ausrichtung von POLIS darstellt und die verschiedenen Aspekte der Bereiche Environmental, Social und Governance umfasst.



<sup>1</sup> dena-gebäudereport, S. 78

## E = Environmental

Als verantwortungsbewusster Bestandshalter sehen wir uns in der Pflicht, unseren Gebäudebestand durch ganzheitliche Modernisierungsmaßnahmen langfristig zu erhalten, um damit auch einem eventuell zukünftigen klimaschädlichen Abriss und ggf. Neubau vorzubeugen. Gleichzeitig muss die laufende Bewirtschaftung des Immobilienbestands möglichst effizient und ökologisch nachhaltig gestaltet werden. Dieses Ziel ist ein entscheidender Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie und Kern des Geschäftsmodells von POLIS.

Vor allem das Energiemanagement stellt dabei einen wichtigen Hebel dar, um die Verbräuche von Immobilien zu verringern und damit einhergehend CO<sub>2</sub>-Emissionen und Betriebskosten zu senken. POLIS optimiert in diesem Kontext die Strom- und Wärmeverbräuche im gesamten Bestandsportfolio. Grundlage der Anlagen- und Verbrauchsoptimierung bildet künftig ein einheitliches Smart-Metering-System, das eine automatisierte Funkfernablesung sämtlicher Zähler und so digitale Einsicht in alle Verbrauchsdaten auch unterjährig ermöglicht. Anhand dieser Verbrauchswerte, die in einem zentralen Dashboard visualisiert und laufend ausgewertet werden, identifizieren wir Einsparpotenziale innerhalb unseres Immobilienportfolios.

Die über das intelligente Messsystem gewonnenen Daten werden darüber hinaus zur Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der Gebäude genutzt, von dem ausgehend das Team von POLIS den individuellen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für jede Immobilie bestimmt. Auf dieser Basis können objektgenau optimale Maßnahmen für die Reduktion von Emissionen ermittelt, durchgeführt und kontinuierlich auf ihre Wirksamkeit hin geprüft werden.

Weitere Beispiele unserer ökologischen Aktivitäten sind:



Austausch von Heizungsanlagen mit fossilen Energieträgern und Optimierung bestehender Fernwärmeanlagen



Portfolioweiter Einsatz von energieeffizienten Leuchtmitteln und Umstellung auf Ökostrom



POLIS-Fahrzeug-Flotte: Plug-in-Hybride



Jobticket für Mitarbeitende der POLIS

### **S = Social**

Zu einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis gehört neben der ökologischen auch die soziale Umwelt, auf die wir in unserer Rolle als deutschlandweit agierender Bestandshalter und Vermieter von Büroimmobilien Einfluss nehmen. Neben den Interessen unserer Mieterinnen und Mieter, die im Zentrum des unternehmerischen Handelns von POLIS stehen, legen wir großen Wert auf die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Durch Maßnahmen wie eine unternehmensinterne Gesundheitsvorsorge, flexible Arbeitszeitmodelle oder das Angebot einer betrieblichen Altersvorsorge, werden wir den Anforderungen an eine moderne Arbeitswelt gerecht und sichern damit die Grundlage unseres nachhaltigen Erfolges.

Darüber hinaus bietet POLIS jungen Talenten vielfältige Möglichkeiten für einen erfolgreichen Einstieg in das Unternehmen und begleitet sie bei ihrer persönlichen und fachlichen Weiterentwicklung. Unser Ausbildungsangebot umfasst duale Studiengänge in den Bereichen Technisches Facility Management, Betriebswirtschaftslehre/Immobilienmanagement und Wirtschaftsinformatik sowie IHK-Ausbildungslehrgänge zum Immobilienkaufmann bzw. -kauffrau. POLIS erweitert sukzessive das fachliche Spektrum der Ausbildungsmöglichkeiten sowie Werkstudententätigkeiten und deckt dadurch auch Bereiche wie ESG-Management und Steuern ab. Mit einem Anteil der Auszubildenden von aktuell 20 % liegen wir deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 4,8 % im Jahr 2020. Durch diesen fachspezifischen Talentpool bringen wir neue Arbeits- und Sichtweisen in das Unternehmen ein, profitieren von selbst ausgebildeten Fachkräften sowie vom Wissenstransfer zwischen Wirtschaft und Lehre und stärken das Innovationspotenzial von POLIS.

Indem wir hochqualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst ausbilden und im Rahmen einer Festanstellung weiter beschäftigen, schaffen wir zugleich Kompetenzprofile, die auf die Anforderungen einer modernen, langfristig erfolgreichen Bestandshaltung perfekt zugeschnitten sind.

Weitere Beispiele unserer sozialen Aktivitäten sind:



Aktiver Mieterdialog zur Mieterzufriedenheit



Nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur für Mieter



Betriebliche Altersvorsorge



Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit

**G = Governance**

Seit der Gründung im Jahr 1998 ist das Geschäftsmodell von POLIS auf eine verantwortungsvolle, transparente und langfristige Wertschöpfung ausgerichtet, die sowohl wirtschaftliche als auch gesellschaftliche Interessen berücksichtigt. Zu einer guten Corporate Governance zählt neben der Einhaltung eng gefasster Compliance-Richtlinien ein aktives Risikomanagement, das alle Unternehmensbereiche umfasst. Ein Faktor, der in diesem Kontext deutlich an Bedeutung gewonnen hat, ist die Digitalisierung. Sie bietet großes Potenzial für Effizienzsteigerungen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung, wodurch der Einsatz von Informationstechnologie sowie die Menge der generierten und verarbeiteten Daten in diesem Segment stetig steigen.

Als Bestandshalter, der den Einsatz digitaler Anwendungen aktiv fördert, stellt die Minimierung von Cyber-Risiken zunehmend eine zentrale Aufgabe des unternehmerischen Handelns dar. Um größtmögliche Informationssicherheit zu gewährleisten, haben wir unsere interne IT-Abteilung, die alle Prozesse rund um die Implementierung und den Betrieb einer sicheren Dateninfrastruktur innerhalb des Unternehmens verantwortet, weiter personell ausgebaut. Auf der Grundlage internationaler Standards stärken wir laufend den Schutz sensibler Daten durch gezielte technische und organisatorische Maßnahmen und schaffen so die Voraussetzung für eine digitale Infrastruktur, die im Einklang mit guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung steht.

Weitere Beispiele unserer unternehmerischen Aktivitäten sind:



Interne  
Revisionsabteilung



Einrichtung einer  
internen Prüfstelle zur  
Geldwäscheprävention



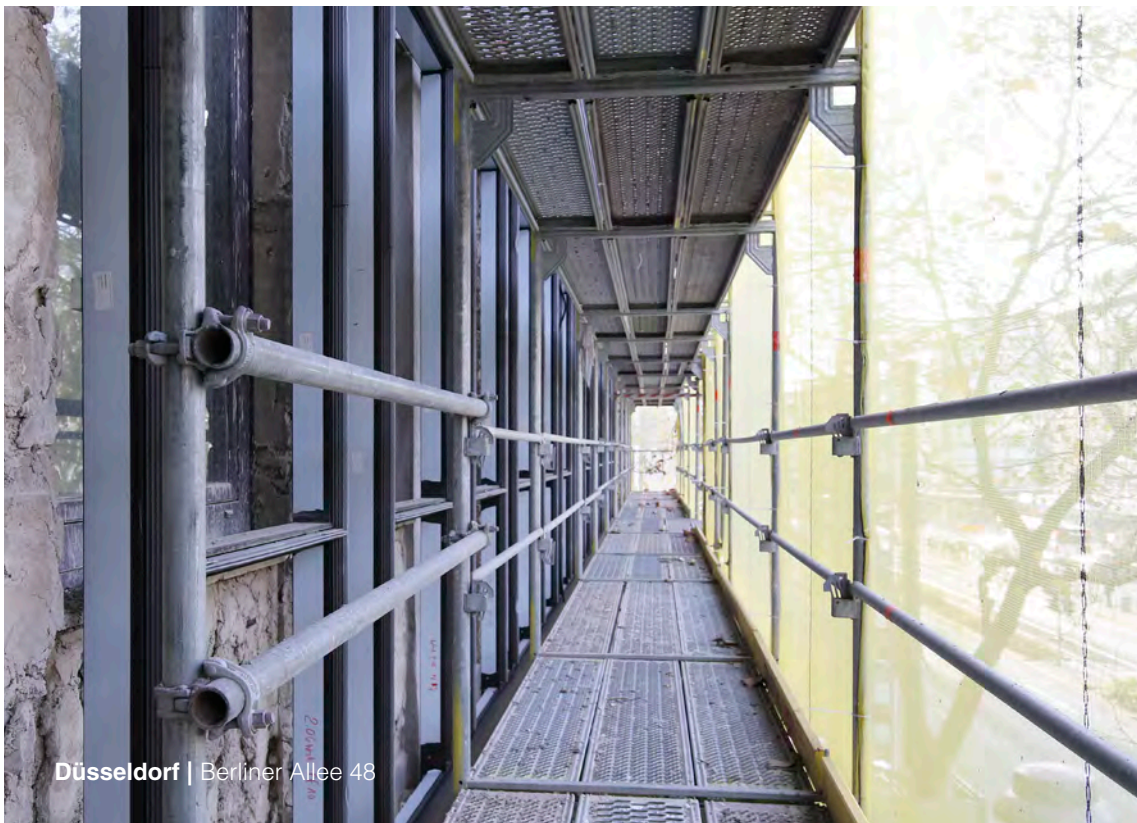
Verhaltenskodex  
für Lieferanten



Transparente  
Führungsstrukturen

## AUF DEM WEG ZUM KLIMANEUTRALEN GEBÄUDEBESTAND: DIE NACHHALTIGE MODERNISIERUNG DER BERLINER ALLEE 48

Bei der baulichen Optimierung der Immobilien des Bestandsportfolios setzt POLIS auf bewährte Partnerschaften mit etablierten und erfahrenen Dienstleistern. Nach der erfolgreichen Revitalisierung des „Haus Neumarkt“ in Köln erfolgt die Modernisierung einer Immobilie in Düsseldorf.



Ähnlich wie bei dem bereits abgeschlossenen Projekt in Köln handelt es sich bei der Immobilie in der Berliner Allee 48 um einen Nachkriegsbau, der einen vergleichsweise hohen Energieverbrauch aufweist. Fassade und Dach haben als thermische Hülle einen großen Einfluss auf die Energiebilanz eines Gebäudes und sind daher die Kernelemente der umfangreichen energetischen Modernisierung des Düsseldorfer Büro- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1956. Diese erfolgt nach den Plänen des Ingenieurbüros Arup und wird 2023 abgeschlossen sein. Im Zuge der baulichen Maßnahmen werden der jährliche Energieverbrauch und damit verbunden auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen der unweit der Königsallee gelegenen Immobilie um etwa 40 % gesenkt.

Trotz der Erneuerung der Gebäudefassade bleibt die ursprüngliche Aufteilung der Büroflächen dank der geringen Bautiefe der verwendeten Mineralfaserdämmung erhalten. Die Größe der Fenster konnte unter Verwendung von Verbundfenstern, eingespannt in die Pfosten-Riegel-Fassade, beibehalten werden. Die Kombination aus hochwertiger Dämmung und optimalem, windgeschütztem Sonnen- und Blendenschutz senkt den Energieverbrauch der Mietflächen, ohne deren Aufenthaltskomfort zu mindern.

Der Einsatz einer hinterlüfteten Vorhangfassade sorgt für eine optimale Wärmedämmung, die durch die langlebige diffusionsoffene Konstruktion zugleich den Feuchtehaushalt im Baukörper zuverlässig regelt und somit zum Erhalt der Bausubstanz beiträgt. Neben den energetischen und bauphysikalischen Vorzügen eröffnet diese Fassadenlösung großen gestalterischen Spielraum, sodass im Rahmen der Revitalisierung auch ästhetische Gesichtspunkte berücksichtigt werden können. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wird sich die Fassade mit ihrem zeitgemäßen Design harmonisch in das städtebauliche Konzept des Quartiers einfügen.

Im Rahmen der ESG-konformen Modernisierung des Gebäudebestands rückt zusätzlich zur Energieeffizienzsteigerung auch der sparsame Umgang mit Rohstoffen und Baumaterialien verstärkt in den Fokus. Indem wir im Rahmen der Modernisierung auf kreislauffähige Materialien setzen, die sich am Ende der Nutzungsphase wiederverwenden oder sortenrein trennen und recyceln lassen, leisten wir einen Beitrag zur Senkung des Ressourcenverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. In diesem Kontext prüft POLIS laufend konkrete Möglichkeiten der Wiederverwendung von Baustoffen, wie beispielsweise die Nutzung alter Fassadenteile als Bauelemente für die Neugestaltung von Flächen.



Bestandsgebäude mit passgenauen Lösungen zukunftsgerecht weiterzuentwickeln ist eine Investition, die sich sowohl ökologisch als auch ökonomisch auszahlt – nicht nur für das Unternehmen, sondern auch für die Mieter und Mieterinnen von POLIS. Durch die energetische Modernisierung von Gebäuden senken wir portfolioweit Betriebskosten und gewährleisten zugleich eine hohe Qualität der Mietflächen.

# EINSATZ MODERNER FASSADENLÖSUNGEN ERMÖGLICHEN REDUZIERUNG VON ENERGIEVERBRAUCH UND CO2-EMISSIONEN

**Gespräch mit Andreas Ewert, Architekt und Fassadenplaner, Arup Deutschland GmbH**



*Arup ist ein weltweit agierendes Unternehmen und ein Vorreiter hinsichtlich nachhaltiger Fassadengestaltung. Was zeichnet Sie aus?*

Wir profitieren von den reichhaltigen Erfahrungen, die Arup im Laufe seiner 75-jährigen Unternehmensgeschichte gewinnen konnte – aus mehreren hundert Projekten, in zahlreichen unterschiedlichen Disziplinen und über die Grenzen von mittlerweile 140 Ländern hinweg. Unser weltweit aufgestelltes Team von Ingenieuren, Designern und Architekten arbeitet Hand in Hand und orientiert sich konsequent an den Werten von Arup, wie hohe Qualität, gesellschaftliche Verantwortung und Entwicklung einer nachhaltigen, gebauten Umwelt.

Im Bereich der Fassadengestaltung betrachten wir alle relevanten Planungskriterien ganzheitlich und entwickeln bei jedem Projekt die effizientesten Kombinationen aus Isolierung, Heizung und Beschattung unter Einbeziehung von ökologischen und ökonomischen Aspekten.

*Im Auftrag von POLIS haben Sie die Fassadengestaltung bei der Sanierung des „Haus Neumarkt“ in Köln sowie die Planung der Fassadensanierung bei einem Objekt in Düsseldorf übernommen. Was waren die Besonderheiten bei diesen Projekten?*

Das „Haus Neumarkt“ spielt als Büroimmobilie der Nachkriegszeit in exponierter Lage eine besondere Rolle für den architektonischen Charakter der Kölner Innenstadt. Zur Bewahrung des baukulturellen Erbes wurde die nach den Plänen von Theodor Kelter realisierte Fassade des Gebäudes von der Stadt unter Denkmalschutz gestellt.

Auch das Büro- und Geschäftshaus in der Berliner Allee 48 in Düsseldorf stammt aus den 1950er-Jahren und prägt, in einer Parallelstraße der bekannten Königsallee gelegen, das Bild der Düsseldorfer Innenstadt und soll sich auch nach der Revitalisierung harmonisch in das Stadtbild einfügen.

*Welche speziellen Herausforderungen haben sich im Rahmen der Sanierung des „Haus Neumarkt“ ergeben?*

Eine nicht denkmalgerechte Sanierung in den 1980er-Jahren hatte irreversible Schäden an der Gebäude-



hülle hinterlassen. Das Team von Arup stand nun vor der Aufgabe, die Fassade unter Berücksichtigung modernster technischer Standards nach historischem Vorbild wieder herzustellen. Um den architektonischen Charme der 1950er-Jahre wieder aufleben zu lassen, haben wir in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden eine Vielzahl von Einzellösungen entwickelt, die die Details und das gestalterische Gesamtkonzept des Nachkriegsgebäudes wieder hergestellt haben. Damit beispielsweise die schlanke Silhouette von »Haus Neumarkt« durch die Dämmung nicht beeinträchtigt wird, haben wir die Fassade leicht nach vorne versetzt. Auf diese Weise konnte das Gebäude gedämmt werden, ohne die Proportionen zu verändern.

*Welche Erfahrungen haben Sie in der Zusammenarbeit mit POLIS gemacht?*

Als deutschlandweit agierender Bestandshalter ist POLIS ein Experte auf dem Gebiet der Immobilienmodernisierung und -bewirtschaftung. Dementsprechend professionell hat sich die Zusammenarbeit sowohl bei der Umsetzung der Revitalisierung des „Haus Neumarkt“ in Köln als auch bei der Planung des Düsseldorfer Modernisierungsprojekts gestaltet. Ein schneller, produktiver Austausch, zuverlässige Zeitabläufe und die jahrelange Erfahrung bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden auf beiden Seiten haben die Zusammenarbeit sehr angenehm gemacht und zu einem guten Endergebnis geführt.

*Was sind aktuelle Trends in der Fassadensanierung?*

Neben der Senkung des Energieverbrauchs gewinnt bei Sanierungsprojekten nun auch die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs an Bedeutung – Stichwort: zirkuläres Design. Wir gehen daher sehr sparsam mit Rohstoffen um und richten unser Fassadenkonzept auf die Wiederverwendbarkeit von Materialien aus. Im Fall des „Haus Neumarkt“ haben wir die Gebäudehülle so konzipiert, dass sie sich am Ende der Nutzungsphase wieder- oder weiterverwenden lässt.

*Welches konkrete Einsparpotenzial bieten moderne Fassadenlösungen im Hinblick auf den Energieverbrauch und die CO2-Emissionen von Bestandsgebäuden?*

Durch den Einsatz moderner Fassadenlösungen lassen sich sowohl der Energieverbrauch als auch die CO2-Emissionen reduzieren. Bei der Sanierung eines Gebäudes aus den 1950er- und 1960er-Jahren liegt das Einsparungspotenzial für die Transmissionsverluste über eine Fassade in der Regel bei ca. 100 %, stellt man den Ist- dem Soll-Zustand gegenüber. Technische Anlagen und Verluste über die Lüftung werden dabei nicht berücksichtigt. Der wesentliche Beitrag zur CO2-Einsparung liegt hier in dem Erhalt des Tragwerks, in der Regel bestehend aus Stahlbeton und Mauerwerk, im Gegensatz zu Abriss und Neuerrichtung. Allein durch die Weiternutzung des Stahlbetontragwerks konnten bei der Sanierung des „Haus Neumarkt“ ca. 2.500 Tonnen CO2 eingespart werden.

*Welche Standardisierungsgrade sehen Sie grundsätzlich in der Gebäudesanierung?*

Die Sanierung eines Gebäudes hängt von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren ab und wird immer individuelle Lösungsansätze notwendig machen. Dennoch lassen sich auch Bestandssanierungen durch Standardisierungskomponenten schneller und kosteneffizienter gestalten. Durch die Kombination von digitaler Planung, industrieller Vorfertigung und standardisierten Prozessen können serielle Konzepte entwickelt werden, die die energetische Gebäudesanierung skalierbar machen.

*Vielen Dank für das Gespräch.*

[www.arup.com](http://www.arup.com)



# SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

**im vergangenen Geschäftsjahr haben wir erneut ein sehr gutes Gesamtergebnis erzielen können. Neben einem gestiegenen Ertrag aus der Immobilienbewirtschaftung als Ergebnis aus gestiegenen Mieteinnahmen – auch durch die Übernahme einer weiteren Anlageimmobilie in Potsdam - haben wir trotz des stark gestiegenen Zinsniveaus in Folge der hohen Inflation auch in diesem Jahr noch leicht positive Marktwertänderungen unserer Anlageimmobilien zu verzeichnen. Das Bewertungsergebnis unserer Zinssicherungsinstrumente ist aufgrund der Zinsentwicklung deutlich positiv ausgefallen.**

## **Ein sehr gutes Vermietungsergebnis**

Insgesamt haben wir im Jahr 2022 Mietflächen über insgesamt 15.459 m<sup>2</sup> neu vermietet. Besonders erfreulich sind darüber hinaus die Mietvertragsverlängerungen über insgesamt 15.288 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit aller Neuverträge von 4,1 Jahren. Für die Stabilität der Ertragsentwicklung in der Zukunft ist die hohe Kontinuität der Mietvertragsverlängerungen von großer Bedeutung. Der Vermietungsstand per 31.12.2022 hat sich auf 96,7 % erhöht. Der erreichte Vermietungsstand gewährleistet auch für 2023 stabile Erträge aus dem Bestandgeschäft.

Aufgrund des neuen Anlageobjektes in Potsdam und der Mietanpassungen im Bestand sind die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.304 (+11,42 %) gestiegen. Die Neuvermietungen des Jahres 2022 zu deutlich besseren Konditionen sowie die ab 2023 ganzjährigen Mieterträge aus der neu zugegangenen Immobilie werden in den Folgejahren zu weiteren Mietertragssteigerungen führen.

Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung hat sich um TEUR 4.302 auf TEUR 25.719 verbessert. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl „Funds from Operations (FFO)“ nach Steuern ist im vergangenen Geschäftsjahr von TEUR 12.364 auf TEUR 15.504 angewachsen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr mit TEUR 20.037 nahezu unverändert geblieben.

## **Ausgeglichenes Bewertungsergebnis bei den Anlageobjekten, deutliche Aufwertungen bei Zinssicherungsinstrumenten**

Das Zinsniveau ist im Jahr 2022 aufgrund der stark steigenden und unverändert hohen Inflation, aber auch aufgrund des Krieges in der Ukraine, deutlich gestiegen. Dies hat die Refinanzierungskosten für Immobilienankäufe stark verteuert und als Folge alternative Anlagemöglichkeiten attraktiv gemacht. Da POLIS den Immobilienbestand schon immer konservativ bewertet hat, konnte in 2022 dennoch ein leicht positives Bewertungsergebnis aus Anlageimmobilien von TEUR 588 erzielt werden. Aufgrund der im Jahresverlauf mit hohen Volatilitäten gestiegenen langfristigen Zinssätze sind nicht liquiditätswirksame Bewertungsgewinne aus Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von insgesamt TEUR 22.114 entstanden. Insgesamt ist das Ergebnis vor Steuern vor allem aufgrund des um rund 30,2 Mio. EUR geringeren Bewertungsergebnisses gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 17.702 gesunken.

## **Neue Finanzierungsspielräume geschaffen**

Es wurden im Jahr 2022 langfristige Darlehen aufgenommen, um den Ankauf der Anlageimmobilie Potsdam zu finanzieren und zinsgünstige Liquiditätsreserven für zukünftige Verwendungen vorzuhalten. Zudem besteht ein größerer Bestand lastenfreier Immobilien. Dies ermöglicht uns zudem, bei einem eventuellen Finanzierungsbedarf zügig weitere Liquidität, z. B. für Neuaquisitionen, zu beschaffen.



**Mathias Gross**  
Vorstand

**Dr. Michael Piontek**  
Finanzvorstand

Zum 31. Dezember 2022 verfügten wir über einen Liquiditätsstand von EUR 27,7 Mio. Die Kennzahl „Loan to Value“ hat sich leicht auf 34 % erhöht. Unter Berücksichtigung der Überliquidität, die alternativ auch zur Kreditrückführung zur Verfügung stünde, errechnet sich ein Netto-Loan-to-Value von 30,1 %.

Aufgrund der gestiegenen kurzfristigen Zinsen hat sich der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung auf 2,23 % nach 1,67 % im Vorjahr erhöht. Unser Unternehmen ist mit einer Eigenkapitalquote von 59 % weiterhin solide finanziert und verfügt damit über eine hohe Anlagesicherheit und Wachstumspotenzial.

#### **HGB-Ergebnis und Gewinnverwendungsvorschlag**

Das für die Zahlung einer Dividende maßgebliche Ergebnis nach HGB (TEUR 4.326) liegt vor allem aufgrund von erhöhten, handelsrechtlich nicht zu aktivierenden Baukosten im Objekt Halle deutlich unter dem Ergebnis nach IFRS, auch da in diesem die o. g. maßgeblichen Bewertungsergebnisse keine direkte Berücksichtigung finden. Das Ergebnis nach HGB besteht im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen.

Da wir im nächsten Jahr ein deutlich schlechteres Ergebnis erwarten und sich im Umfeld steigender Zinsen weitere Unsicherheiten abzeichnen, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 2.163 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 20.291 auf neue Rechnung vorzutragen, da die vorhandene Liquidität und die Wertreserven zur Finanzierung der weiteren Expansion und Absicherung im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld eingesetzt werden sollen.

### **Stabile Aussichten für 2023, aber geringeres Ergebnis erwartet**

In 2022 hat sich die Immobilienkonjunktur trotz der geopolitischen Krisen und der Inflation unerwartet stabil fortgesetzt und in einem positiven Vermietungsergebnis in einem deutlich schwierigeren Umfeld niedergeschlagen. Die Auswirkungen der Inflation sowie der Ukraine Krise werden sich auch im Jahr 2023 fortsetzen, auch wenn derzeit nicht mehr von einer gesamtwirtschaftlichen Rezession ausgegangen wird.

Die Immobilienwerte für Bestandsimmobilien werden aufgrund des Zinsniveaus potentiell unter Druck geraten, wie es am Transaktionsmarkt bereits zu sehen ist. Aufgrund unserer von Beginn an konservativen Bewertungen werden die Auswirkungen für die POLIS voraussichtlich nur moderat ausfallen. Steigende Mieteinnahmen, auch aufgrund von Mietindexierungen, werden zusätzlich die Kennzahlen und Immobilienwerte stützen. Trotz der noch angespannten Vermietungssituation gehen wir davon aus, die wenigen leerstehenden sowie die freiwerdenden Mietflächen vermieten zu können.

Wir planen ein weiteres Wachstum durch den Ankauf von Immobilien, verstärkt in Mitteldeutschland. Wir rechnen in 2023 mit weiter steigenden Mieteinnahmen. Darüber hinaus werden sich die Einnahmen aus dem ersten vollen Mietjahr der neu erworbenen Anlageimmobilie in Potsdam entsprechend im Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung niederschlagen. Wir planen höchst vorsorglich aufgrund der noch unklaren weiteren Zinsentwicklung mit einem leicht negativen Bewertungsergebnis aus den Anlageimmobilien von rd. EUR 21,2 Mio. (=3 %). Der dann erreichte Bewertungsfaktor von rd. 20,5 ist für das sehr gute Portfolio der POLIS als konservativ zu bezeichnen. Insgesamt werden wir voraussichtlich in 2023 ein solides Ergebnis erzielen, das nur aufgrund der vorgenannten Abwertungen im Bewertungsergebnis leicht negativ ausfallen dürfte. Da keine Verkäufe und außerordentlichen Erträge geplant sind, gehen wir von einem negativen Ergebnis vor Steuern (EBT) von etwa EUR 6,5 Mio. aus.

Die „Funds from Operations“ werden operativ bedingt leicht höher als in 2022 ausfallen. Die weiteren Auswirkungen des Krieges in der Ukraine oder sogar eine Ausweitung sowie weitere geopolitische Risiken auf die Gesamtwirtschaft - und damit auch auf die Immobilienbranche - lassen sich nicht belastbar prognostizieren. Ebenso bleibt die weitere Entwicklung der Inflation für die Immobilienbranche von hoher Relevanz. Dies wird Folgen auf Preise -auch auf geplante Baukosten- aber auch teilweise auf Mietindexierungen haben.

### **Neue Anlageimmobilie übernommen**

Ende Februar 2022 konnten wir die Anlageimmobilie in Potsdam in unser Portfolio übernehmen. Die attraktive Büroimmobilie aus dem Jahr 1997 weist eine Mietfläche von rd. 17.800 m<sup>2</sup> auf und wird mit der noch steigerungsfähigen Jahresmiete von über 2,1 Mio. EUR einen zusätzlichen Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg im Jahr 2023 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 nunmehr 25-jährigen Bestehens der POLIS bereits mehrere konjunkturelle Schwankungen, und insbesondere auch die Corona-Pandemie, 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 Mitarbeiterinnen und 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 2023**  
**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 Verfahren gefasst.

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

In der Sitzung am 6. April 2022 wurden Jahres- und Konzernabschluss 2021 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 zu den aktuellen Entwicklungen in Bezug auf Kosten, Inflation, Energie und Zinsen, zum aktuellen Stand der Nachhaltigkeitsstrategie und möglicher Ankaufsimmobilien sowie eine Nachbetrachtung zur Revitalisierung der Immobilie Neumarkt in Köln. Zusätzlich wurde der Beschluss zur Durchführung der Hauptversammlung am 15. Juni 2022 in virtueller Form gefasst sowie die entsprechende Tagesordnung beschlossen.

In der Sitzung am 7. Oktober 2022 wurden im Wesentlichen die aktuelle geschäftliche Entwicklung, auch unter Berücksichtigung der Bewertung der Anlageimmobilien im aktuellen Marktumfeld, und mögliche Veränderungen im Immobilienportfolio besprochen.

Der Aufsichtsrat hat am 18. Oktober 2022 dem Beschluss des Vorstands vom 7. Oktober 2022 zugestimmt, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2023 den Konzernabschluss ausschließlich nach dem Rechnungslegungsstandard des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufzustellen.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 30. November 2022 standen die wirtschaftlichen Daten der ersten zehn Monate 2022, der Forecast für das Geschäftsjahr 2022, das Budget 2023, inkl. der fortgeschriebenen, fünfjährigen Mittelfristplanung, sowie die Nachhaltigkeitsstrategie für die POLIS Immobilien AG. Die Businessplanung 2022 wurde beschlossen. Alle Aufsichtsratssitzungen des Jahres 2022 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. Da keine Investitionsvorhaben zur Entscheidung des Aufsichtsrates anstanden, tagte der Ausschuss im Berichtsjahr nicht.

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**

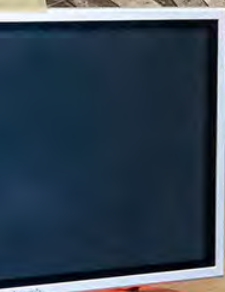
Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss der POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2022 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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 29. März 2023 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 29. März 2023 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.



PLANUNG + BAU





### **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 2023

# DAS PORTFOLIO DER POLIS IMMOBILIEN AG IM GESCHÄFTSJAHR 2022

12 Großstädte

34 Objekte

216.500 m<sup>2</sup>

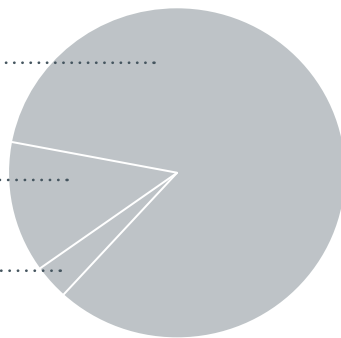


## Portfolio nach Nutzungsart | Basis: m<sup>2</sup> | 216.500 m<sup>2</sup>

Büro (inkl. Lager)  
190.400 | 88 %

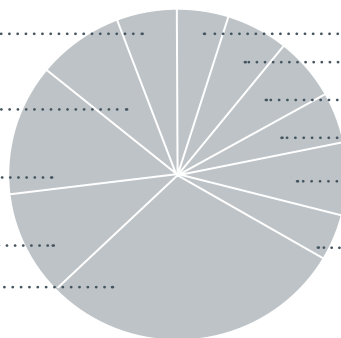
Handel  
21.400 | 10 %

Wohnen  
4.700 | 2 %



## Verteilung Mieteinnahmen nach Branchen | in %

Erziehungs- und  
Bildungseinrichtungen 6 %  
Wirtschaftsprüfer  
und Steuerberater 8 %  
Staatliche  
Einrichtungen 17 %  
Immobilienwirtschaft 9 %  
Übrige 28 %



Versicherungswirtschaft 5 %  
IT- und EDV-Dienstleistungen 6 %  
Einzel- und Großhandel 6 %  
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.



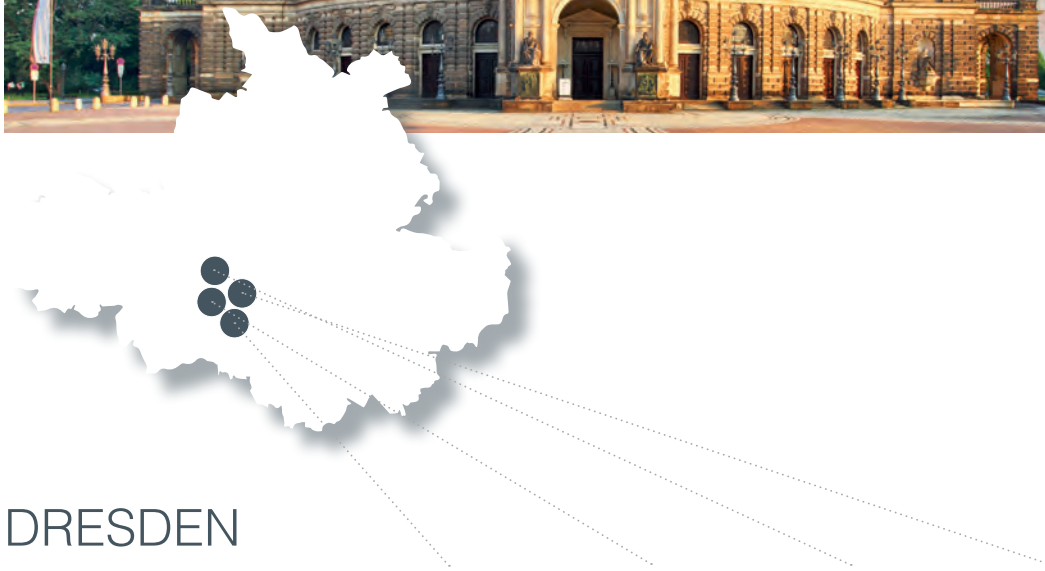




## BERLIN



Objekt	Rankestr. 21 / Lietzenburger Str. 44, 46	Luisenstraße 46	Potsdamer Straße 58
Baujahr	1993/1969/1957	1936	1930
Vermietbare Fläche (gerundet)	12.100	3.100	5.500
Büro	10.605	2.622	4.238
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	13.350	10.400	19.050
Büro	5.934	13.167	9.105	11.597
Handel	0	210	1.030	5.311
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)	3.650	3.450	3.750	2.650
Büro	3.457	2.161	2.965	1.675
Handel	0	784	444	336
Wohnen	0	229	23	402
Archiv	222	290	293	236
Stellplätze	20	15	16	0



## ERFURT



Objekt	Juri-Gagarin-Ring 90/ Thomasstraße 83-84
Baujahr	1997
Vermietbare Fläche (gerundet)	6.300
Büro	4.232
Handel	1.082
Wohnen	796
Archiv	208
Stellplätze	209

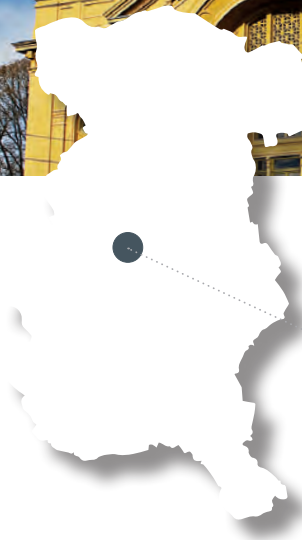


## FRANKFURT AM MAIN



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





## GERA



Objekt	Hermann-Drechsler-Str. 1
Baujahr	1988
Vermietbare Fläche (gerundet)	29.100
Büro	23.929
Handel	2.469
Wohnen	0
Archiv	2.682
Stellplätze	376



## HALLE



Objekt	Hansering 15, 16
Baujahr	1968
Vermietbare Fläche (gerundet)	9.400
Büro	7.792
Handel	906
Wohnen	0
Archiv	679
Stellplätze	40



## HANNOVER



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



## KÖLN



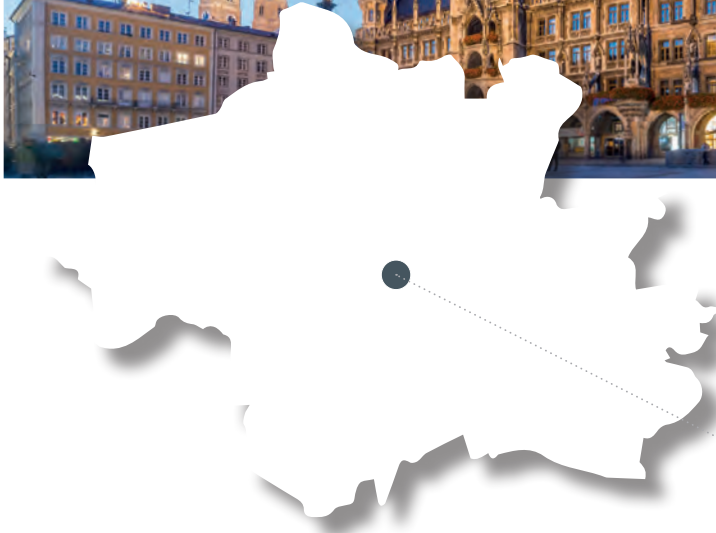
Objekt	Ebertplatz 1	Gustav-Heinemann-Ufer 54	Hansaring 20
Baujahr	1960	1989	1975
Vermietbare Fläche (gerundet)	4.150	7.600	2.200
Büro	3.257	7.069	2.093
Handel	198	0	0
Wohnen	0	0	0
Archiv	669	532	116
Stellplätze	0	197	10



# 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	3.164	7.237
Handel	0	533	1.302
Wohnen	0	0	0
Archiv	364	161	768
Stellplätze	53	8	94



## MÜNCHEN



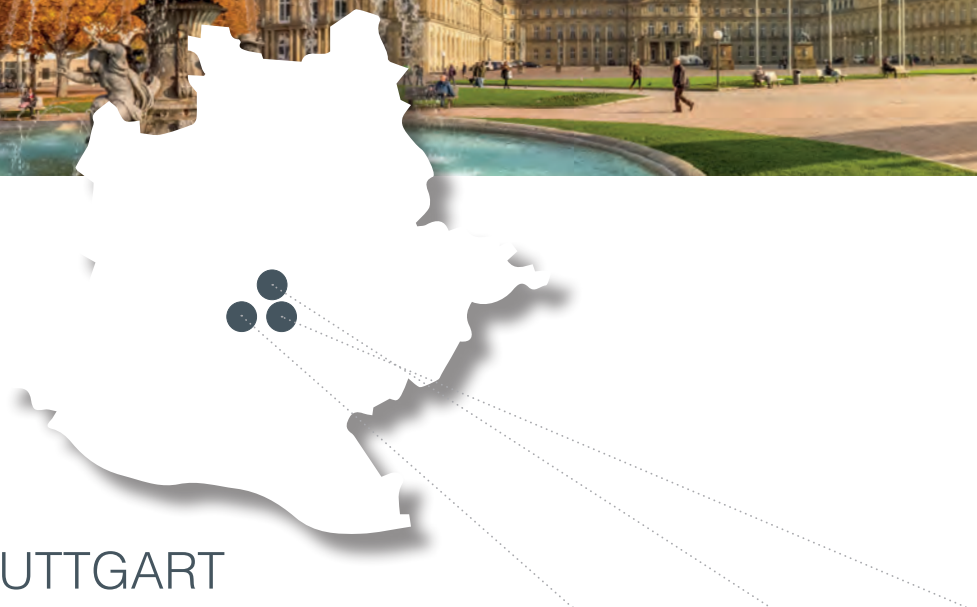
Objekt	Lessingstraße 14
Baujahr	1967
Vermietbare Fläche (gerundet)	3.350
Büro	2.604
Handel	409
Wohnen	0
Archiv	330
Stellplätze	33



## POTSDAM



Objekt	Zeppelinstraße 47 - 49
Baujahr	1998
Vermietbare Fläche (gerundet)	17.750
Büro	16.739
Handel	266
Wohnen	0
Archiv	747
Stellplätze	225



## STUTTGART



Objekt	Böblinger Straße 8/ Arminstraße 15	Quartier Büchsenstraße	Tübinger Straße 31/33
Baujahr	1973	1907 - 1970	1949
Vermietbare Fläche (gerundet)	2.550	16.600	4.350
Büro	1.138	11.782	2.740
Handel	920	1.520	1.282
Wohnen	359	1.360	183
Archiv	112	1.955	156
Stellplätze	35	129	13







8

# DER KONZERNLAGEBERICHT DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	45
--	----

## WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	48
---	----

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF	50
-------------------------------------	----

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	50
-------------------------------------	----

## RISIKOBERICHT

DARSTELLUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER EINZELRISIKEN	60
---	----

## PROGNOSEBERICHT

ENTWICKLUNG DER MÄRKTE FÜR BÜROIMMOBILIEN	63
---	----

WESENTLICHE CHANCEN FÜR DEN POLIS-KONZERN	63
---	----

PROGNOSE FÜR 2023	63
-------------------	----

ABHÄNGIGKEITSBERICHT	66
----------------------	----

ANGABEN GEMÄSS § 152 ABS. 1 AKTG, § 160 ABS. 1 AKTG	66
---	----



# 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. Der Finanzvorstand verantwortet 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 der Objektgesellschaften ist Berlin. Lediglich die POLIS Objekt Zeppelinstraße B.V. hat ihren Sitz in Amsterdam/Niederlande. 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, der generellen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, den Lage- und Wettbewerbsentwicklungen am deutschen Immobilien- und insbesondere Büromarkt, den Zinsentwicklungen an den Geld- und Kapitalmärkten sowie den gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben und der Akquise von qualifiziertem Personal.

Die Coronakrise hat in 2022 keine wesentlichen Auswirkungen auf das Geschäft der POLIS gehabt.

Allerdings haben sich durch den Ausbruch des Ukrainekrieges im Februar 2022 erhebliche, teils fundamentale Veränderungen für Deutschland insgesamt, die Wirtschaft und für Privatpersonen ergeben. Die bereits im Jahresverlauf 2020/2021 gestiegene Inflation hat sich aufgrund der in Folge der Einschränkungen bei den Energielieferungen stark gestiegenen Energiekosten weiter erhöht. Die Europäische Zentralbank hat daraufhin die Zinsen zur Inflationsbekämpfung deutlich angehoben und

weitere Zinserhöhungen in Aussicht gestellt. Das bereits erreichte Zinsniveau wirkt auch auf den Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Bewertung von Anlageimmobilien. Die teilweise vervielfachten Energiekosten belasten Privatpersonen und Wirtschaftsunternehmen, somit auch die Mieter der POLIS. Die Bonitäten der Mieter der POLIS sind allerdings sehr hoch und aktuell sind keine Mietausfälle oder -minderungen zu verzeichnen. Als Folge des gestiegenen Zinsniveaus konnte die POLIS zwar noch ein knapp positives, jedoch deutlich unter den Vorjahreswerten liegendes Bewertungsergebnis aus Anlageimmobilien erzielen.

Vor dem Hintergrund der weiter unsicheren Entwicklung des Wirtschaftslebens könnten die wirtschaftlichen Ergebnisse des Jahres 2023 von den in diesem Bericht dargelegten Planzahlen abweichen. Wir sehen aber vor dem Hintergrund der hohen Eigenkapitalquote und unseres hohen Vermietungsstandes keine substantziellen Risiken für die POLIS.

### **Wesentliche Veränderungen im Konzern im Geschäftsjahr 2022**

Das Portfolio konnte im Geschäftsjahr um eine Anlageimmobilie in Potsdam im Wege eines Share-Deals erweitert werden. Der Kaufvertrag wurde am 23. Dezember 2021 abgeschlossen, der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. März 2022.

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 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 bis zu 60 % des Immobilienwertes durch Darlehen finanziert wird. Für die variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten werden im Rahmen einer Zinssicherungsstrategie Zinssicherungsgeschäfte in einem gewissen Umfang abgeschlossen.

### MARKTUMFELD

Durch das von uns verwendete Research der bulwiengesa AG, Berlin, und eine Vielzahl weiterer Quellen werden rund 130 Standorte in Deutschland ausgewertet. Der Markt für die Akquisition und Verwaltung von Büroimmobilien bleibt groß und für spezialisierte Immobiliengesellschaften weiter ausbaufähig.

Quelle: Mitteilung der bulwiengesa AG

## WIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### **Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes**

Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist im Jahr 2022 von 96,1 (01/2022) aufgrund der erwarteten Erholung nach der zweiten Coronawelle bis Februar 2022 auf 98,8 deutlich gestiegen, um dann aber bis zum Herbst aufgrund des Ukrainekrieges auf bis zu 84,3 zu fallen. Erst zum Jahresende hat sich der Index vor allem aufgrund verbesserter Geschäftserwartungen wieder leicht bis auf 88,6 erhöht.

Das Brutto-Inlandsprodukt ist gemäß dem Statistischen Bundesamt trotz der Folgen des Krieges in der Ukraine, wie den extremen Energiepreiserhöhungen sowie verschärften Material- und Lieferengpässen und massiv gestiegenen Preisen für Lebensmittel, preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % gestiegen (+2,6 % im Jahr 2021).

Der Arbeitsmarkt zeigt sich zum Jahresende stabil. Mit 45,7 Mio. Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland stieg die Erwerbstätigkeit deutlich an. Ebenso hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf 34,45 Mio. erhöht. Die Zahl der Arbeitslosen lag 2022 bei durchschnittlich 5,3 % und damit um 0,4 %- Punkte unter dem Vorjahresdurchschnitt.

Die Inflation (Verbraucherpreisindex) ist im Jahresdurchschnitt 2022 deutlich auf 7,9 % gestiegen. Dabei ist die Inflation im Jahr 2022 bis zum Herbst dynamisch auf über 10 % gestiegen und erst im letzten Quartal gefallen auf zuletzt 8,6 % im Dezember.

Das Zinsniveau ist insgesamt seit Jahresbeginn im kurzfristigen Bereich bis zum Jahresende 2022 sehr stark angestiegen (3-Monats-Euribor von -0,572 % am Jahresende 2021 auf +2,112 % am Jahresende 2022). Der 10-Jahres-Swap (gegen den 3-Monats-Euribor) ist noch deutlicher gestiegen, von +0,274 % per 31. Dezember 2021 auf 3,111 % per 31. Dezember 2022.

### **Branchenspezifische Rahmenbedingungen**

Der Büroflächenumsatz 2022 lag bei 3,4 Mio. m<sup>2</sup> und damit exakt auf dem Vorjahresniveau. Dabei haben sich in allen Teilmärkten außer Düsseldorf im vierten Quartal deutliche Rückgänge gezeigt. Die höchsten Umsätze verzeichneten Berlin, München und Hamburg, wobei der Umsatz in Berlin um 7 % zurückging.

Die Entwicklung 2023 wird verhalten optimistisch erwartet. Spätestens ab Mitte 2023 könnten die Büroflächenumsätze wieder deutlich aufleben und an die Werte vor der Pandemie anknüpfen.

Quelle: BNPPRE „At a Glance Q4 2022“



### **Entwicklung des Investmentmarktes für Büroimmobilien in Deutschland**

#### TRANSAKTIONSVOLUMEN GEGENÜBER DEM VORJAHR GESUNKEN

Das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobiliensektor ist im Jahr 2022 aufgrund des schwierigen Umfeldes durch den Ukrainekrieg und die Zinsentwicklung um 16 % auf EUR 54,1 Mrd. gefallen. Als größte Assetklasse erwies sich erneut der Büroimmobilienmarkt, in den EUR 22,3 Mrd. investiert wurden und der damit rd. 41 % des Transaktionsvolumens ausmachte.

An den A-Standorten sind die Umsätze mit -24 % noch deutlich geringer ausgefallen. Den höchsten Umsatz verzeichnete Berlin vor Frankfurt und Hamburg.

2022 kam es aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus zu ebenfalls gestiegenen Spitzenrenditen. Allein im vierten Quartal erhöhten sich die Renditen im Bürobereich um 30 Basispunkte. Die niedrigsten Spitzenrenditen verzeichnen Berlin und München mit 3,2 % vor Hamburg und Köln mit 3,3 %.

Für 2023 wird ein geringeres Transaktionsvolumen erwartet, vor allem wegen der gesunkenen Immobilienpreise.

Quelle: BNPPRE

### **Entwicklung des Mietmarktes für Büroimmobilien in Deutschland**

#### STARK GESTIEGENES NEUBAUVOLUMEN

Die Neubautätigkeit in den Top-Standorten lag 2022 mit 4,2 Mio. m<sup>2</sup> über den Werten der Vorjahre, von denen jedoch nur noch 2,3 Mio. m<sup>2</sup> und zusammen mit dem aktuellen Leerstand rd. 7,6 Mio. m<sup>2</sup> verfügbar sind. Weitere 10,2 Mio. m<sup>2</sup> sind projektiert.

Die Spitzenmieten sind trotz der externen Einflüsse in 2022 durchgehend gestiegen. Die höchsten Spitzenmieten weisen weiterhin Frankfurt (48,00 EUR/m<sup>2</sup>), München (45,00 EUR/m<sup>2</sup>), Berlin (44,00 EUR/m<sup>2</sup>) und Hamburg (35,00 EUR/m<sup>2</sup>) auf. Eine besondere Dynamik zeigte sich in Düsseldorf mit einem Anstieg der Spitzenmiete auf 34 EUR/m<sup>2</sup>.

#### STEIGENDE LEERSTÄNDE AUF DEM BÜROFLÄCHENMARKT

Der Büroflächenleerstand in den Spitzenstädten hat sich stärker als erwartet auf 5,3 Mio. m<sup>2</sup> (5,4 %) erhöht (+0,2 %- Punkte). In Berlin beträgt der Leerstand 3,2 % (-0,2 %-Punkte) und in München 4,7 % (+0,4 %- Punkte). Im Jahr 2023 wird mit einer deutlichen Zunahme der Marktdynamik gerechnet.

Quellen: BNPPRE

## ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Angaben in TEUR	2021	Prognose für 2022	2022	Abweichung 2022 zu 2021	Abweichung 2022 zu Prognose 2022
Mieteinnahmen	28.930	nur leicht steigend	32.234	3.304	stärker gestiegen
Ergebnis der lfd. Immobilienbewirtschaftung	21.417	i. R. d. Vj.-Werte	25.719	4.302	abweichend gestiegen
Vermietungsstand	93 %	steigend auf 95%	97 %	4 %-Pkt.	stärker gestiegen
FFO (nach Steuern)	12.364	leicht unter Vorjahr	15.504	3.140	abweichend gestiegen
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)	44.252	ca. 18,5 Mio. EUR	17.702	-26.550	leicht geringer als erwartet
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.855	ca. 8,3 Mio. EUR unter Vorjahr	20.037	182	abweichend leicht gestiegen
Eigenkapitalquote	62 %	leicht steigend	59 %	-3 %-Pkt.	abweichend gesunken
Loan-to-Value (LTV)	28 %	leicht sinkend	34 %	6 %-Pkt.	abweichend gestiegen
Net Asset Value (NAV)	464.284	entsprechend EBT steigend	503.843	39.559	abweichend stärker gestiegen

Die Mieteinnahmen und das Ergebnis der laufenden Immobilienbewirtschaftung sind durch die in den Planwerten noch nicht enthaltene Übernahme der Immobilie Zeppelinstraße, Potsdam, stärker als erwartet gestiegen. Die Funds from Operations (FFO) haben sich ebenso erhöht. Das EBT ist gegenüber der Prognose leicht gesunken, da das geringere Bewertungsergebnis der Anlageimmobilien die zuvor genannten positiven Aspekte überkompensiert hat. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist nahezu gleich geblieben, da sich der Liquiditätszufluss aus der neuen Immobilie Zeppelinstraße und aus weiteren Mieterhöhungen durch höhere Zahlungsabflüsse aus der Veränderung des Working Capital und für Ertragsteuern weitestgehend ausgeglichen hat. Aufgrund der erforderlichen Finanzierung für den Erwerb der Immobilie Zeppelinstraße, Potsdam, sowie einer Bevorratung mit zinsgünstigen Darlehen ist die Eigenkapitalquote etwas gesunken und der LTV leicht gestiegen. Der NAV ist zusätzlich aufgrund des ungeplant hohen, positiven Bewertungsergebnisses der Derivate im Eigenkapital stärker gestiegen als geplant. Dieses Bewertungsergebnis hat auch das geringere Bewertungsergebnis der Anlageimmobilien mehr als ausgeglichen.

## ERTRAGSLAGE

Angaben in TEUR	2022	2021
Mieterträge	32.234	28.930
Instandhaltungsaufwand	-5.312	-5.984
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-1.203	-1.529
Sonstige Erträge	301	565
Sonstiger Aufwand	-296	-152
Verwaltungsaufwand	-5.447	-4.988
Zinserträge	53	29
Zinsaufwendungen	-4.568	-4.473
<b>FFO (vor Steuern)</b>	<b>15.762</b>	<b>12.398</b>
laufende Ertragsteuern	-258	-34
<b>FFO (nach Steuern)</b>	<b>15.504</b>	<b>12.364</b>
FFO je Aktie (in EUR)	1,40	1,12

Im Geschäftsjahr 2022 ist es uns erneut gelungen, mit 15.459 m<sup>2</sup> ein gutes Neuvermietungsergebnis zu erzielen (Vj. 14.486 m<sup>2</sup>). Die größten Einzelbeiträge zum Vermietungserfolg 2022 haben die Vermietungen in den Objekten Hansering 15, 16 in Halle mit 4.970 m<sup>2</sup> Bürofläche, Potsdamer Straße 58 in Berlin mit rd. 1.490 m<sup>2</sup> Bürofläche und Altmarkt 10 a-d in Dresden mit 1.285 m<sup>2</sup> Bürofläche beigetragen. Aufgrund des Vermietungserfolgs und des aktiven Mietvertragsmanagements hat sich der Vermietungsstand des Portfolios zum 31. Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahresstand von 93,4 % auf 96,7 % erhöht.

Darüber hinaus konnten Mietverträge über rd. 15.288 m<sup>2</sup> Mietfläche (Vj. 6.502 m<sup>2</sup>) zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen verlängert werden. Die wirtschaftlich bedeutendsten Vertragsverlängerungen gelangen mit rd. 4.390 m<sup>2</sup> und rd. 3.210 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Zeppelinstraße in Potsdam, gefolgt von rd. 2.730 m<sup>2</sup> in der Tübinger Straße in Stuttgart und rd. 1.090 m<sup>2</sup> in der Landschaftstraße 2 in Hannover. Neben diesen gab es weitere Mietvertragsverlängerungen mit Bestandsmietern für Mietflächen zwischen 125 m<sup>2</sup> und 560 m<sup>2</sup>.

In 2022 hat sich durch die neu abgeschlossenen Mietverträge ein vertraglich gesichertes Mietvertragsvolumen von rd. TEUR 32.252 über die gesamte Laufzeit der jeweiligen Mietverträge ergeben. Die durchschnittliche gewichtete Laufzeit bis Break-Option beträgt 4,1 Jahre bei einem effektiven Mietzins der Neuvermietungen von 14,12 EUR/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge für die Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Archiv) beträgt 3,7 Jahre (Vj. 3,8 Jahre) bei einer Durchschnittsmiete im Portfolio von rd. 12,72 EUR/m<sup>2</sup> (Vj. 12,14 EUR/m<sup>2</sup>) über die Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Wohnung, Archiv).

	Mietfläche zum 31.12.2021	Mietfläche zum 31.12.2022	Vermietungsgrad per 31.12.2021	Vermietungsgrad per 31.12.2022
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	in %	in %
Berlin	20.764	<b>20.719</b>	100	<b>100</b>
Dresden	50.042	<b>50.000</b>	98	<b>98</b>
Düsseldorf	13.530	<b>13.517</b>	91	<b>95</b>
Köln	33.040	<b>33.044</b>	95	<b>97</b>
Stuttgart	23.655	<b>23.506</b>	96	<b>98</b>
Weitere Städte *	58.057	<b>75.699</b>	86	<b>95</b>
<b>Summe</b>	<b>199.088</b>	<b>216.485**</b>	<b>93,4</b>	<b>96,7</b>

Auf Basis des Portfoliobestandes zum jeweiligen Stichtag

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

ab 03/2022 das Objekt in Potsdam

\*\* Kleinere Abweichungen in den Flächen resultieren aus Neuvermessungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie aus Umbauten.

### Mieterträge im Überblick

Gegliedert nach Objekten an den Standorten entwickelten sich die Mieteinnahmen im Konzern im Vergleich zu 2021 wie folgt:

Angaben in TEUR	2022	2021
Berlin	5.018	5.118
Dresden	6.535	6.100
Düsseldorf	2.049	2.068
Köln	6.127	5.463
Stuttgart	4.525	4.350
Weitere Städte*	7.980	5.831
<b>Summe</b>	<b>32.234</b>	<b>28.930</b>

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

ab 03/2022 mit Objekt Potsdam

Die Mieterträge sind im Jahr 2022 aufgrund des Erwerbs der Immobilie Zeppelinstraße, Potsdam, sowie aufgrund von Neuvermietungen und Mietpreisanpassungen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.304 auf TEUR 32.234 gestiegen (Vj. TEUR 28.930). Der Instandhaltungsaufwand ist um 11,22 % auf TEUR 5.312 (Vj. TEUR 5.984) gesunken. Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand hat sich von TEUR 1.529 auf TEUR 1.203 reduziert, da im Vorjahr erhöhte Vermietungshonorare im Zuge einer nahezu vollständigen Neuvermietung angefallen waren. Insgesamt ist das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung um 20,09 % auf TEUR 25.719 (Vj. TEUR 21.417) gestiegen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich 2022 auf TEUR 5.447 und hat sich damit um 9,20 % zum Niveau des Vorjahres von TEUR 4.988 verändert. Eine detaillierte Aufstellung ist im Anhang unter Punkt 4.7. „Verwaltungsaufwand“ enthalten.

Der Zinsaufwand lag bei TEUR 4.568 und ist im Vergleich zum Vorjahreswert (TEUR 4.473) leicht gestiegen. Davon betragen die tatsächlich gezahlten Zinsen TEUR 4.433 (Vj. TEUR 4.047). Der verbleibende Aufwand stellt nicht liquiditätswirksame Veränderungen der Marktwerte der Zinssicherungsinstrumente dar.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung ist aufgrund der Marktzinsentwicklung zum Jahresende 2022 auf 2,23 % gestiegen (Vj. 1,67 %).

Der Konzernabschluss weist gegenüber dem Vorjahr einen gesunkenen Konzernüberschuss nach Steuern von TEUR 14.280 (Vj. TEUR 38.017) aus und liegt damit rd. 62,4 % unterhalb des Vorjahresniveaus. Es ist zu beachten, dass TEUR 30.752 bzw. mehr als 70 % des Ergebnisses vor Steuern des Vorjahres aus nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinnen der Anlageimmobilien resultierten. Ohne dem Ergebnis aus Neubewertung bewegt sich das Ergebnis 2022 sogar über dem Vorjahresniveau.

## FINANZLAGE

Angaben in TEUR	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.037	19.855
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-61.019	-7.371
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	55.186	-8.097
Bankguthaben am Ende der Periode	27.669	13.465

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist nahezu gleich geblieben, da sich der Liquiditätszufluss aus der neuen Immobilie Zeppelinstraße und aus weiteren Mieterhöhungen durch höhere Zahlungsabflüsse aus der Veränderung des Working Capital und für Ertragsteuern weitestgehend ausgeglichen hat. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wurde maßgeblich von Investitionen in Anlageimmobilien und dem Erwerb der Eigentümergesellschaft der Immobilie Potsdam beeinflusst. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit setzt sich aus der Aufnahme von Fremdkapital für die Investitionen und einer Überliquidität für geplante Ankäufe, Tilgungen sowie gezahlten Zinsen zusammen.

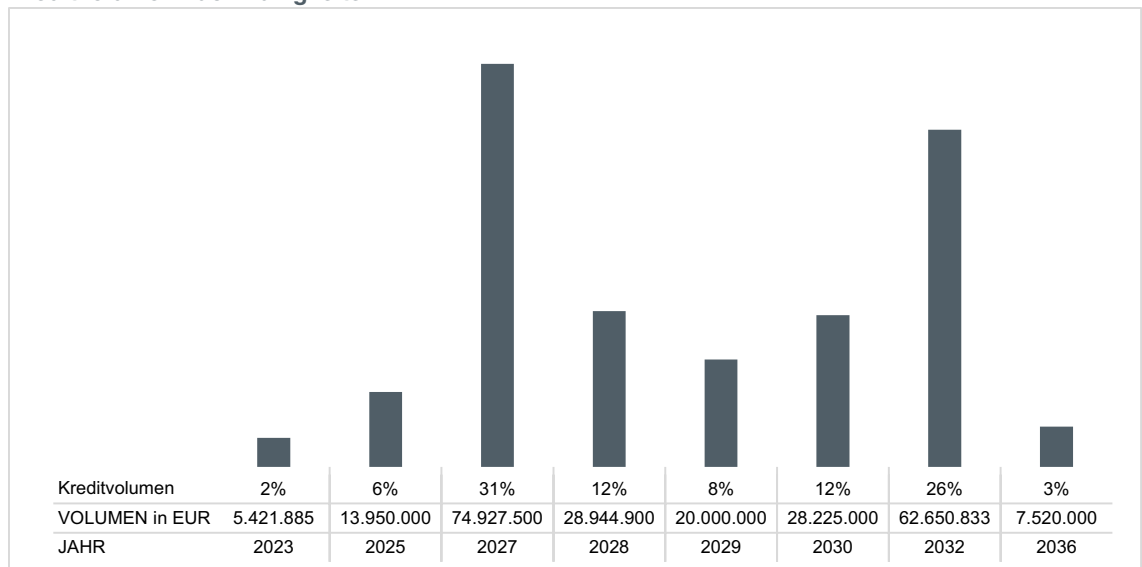
### EIGENKAPITALQUOTE – LOAN-TO-VALUE-RATIO

POLIS ist mit einer Eigenkapitalquote von 59 % (Vj. 62 %) weiterhin solide finanziert.

Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Immobilien) ist aufgrund der Neuaufnahmen für den Erwerb der Anlageimmobilie Potsdam und einer Überliquidität von 28 % um 6 Prozentpunkte auf rd. 34 % gestiegen.

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 2022 6,5 Jahre (Vj. 6,6 Jahre).

Zum 31. Dezember 2022 waren knapp 77 % (Vj. 100 %) der Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinssicherungen, inkl. Forward-Zinssicherungen, betrug 5,0 Jahre (Vj. 7,3 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 2023 der Fall sein.

## VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2022 aufgrund der neu erworbenen Immobilie, der Investitionen in die Anlageimmobilien sowie höherer liquider Mittel mit 761,2 Mio. EUR deutlich gestiegen (Vj. 672,2 Mio. EUR). Die langfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus den 34 Anlageimmobilien und stellen entsprechend dem Geschäftsmodell 94,9 % der Bilanzsumme dar. Zu beachten ist, dass die POLIS Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 einen Bankbestand von 27,7 Mio. EUR (Vj. 13,5 Mio. EUR) aufwies.

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen	722.056	647.348
Kurzfristiges Vermögen	39.149	24.835
Eigenkapital	446.989	414.093
Bilanzsumme	761.205	672.183

### INVESTITIONEN IN ANLAGEIMMOBILIEN

Die Modernisierungsinvestitionen von rd. 7,7 Mio. EUR sind detailliert im Anhang unter 3.1. „Anlageimmobilien“ aufgeführt. Zusätzlich wurde im Geschäftsjahr der Restkaufpreis für den Erwerb von Geschäftsanteilen an einer niederländischen Objektgesellschaft, die eine Büroimmobilie in Potsdam hält, geleistet. Der Kaufpreis wurde aus der Beleihung 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 in Höhe von TEUR 588 resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen sowie objektspezifisch veränderten Diskontierungszinssätzen.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien betrug zum Jahresende 2022 insgesamt TEUR 711.660 (Vj. TEUR 645.260). Der Anstieg ist hauptsächlich durch die Investitionen begründet. 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 2022 ein Net Asset Value je Aktie von EUR 45,59 (Vj. EUR 42,01). Wird der Effekt aus den latenten Steuern einbezogen, ergibt sich der sogenannte Net Net Asset Value (NNAV) zum 31. Dezember 2022 in Höhe von EUR 40,45 (Vj. EUR 37,47) je Aktie.



Angaben in TEUR	2022	2021
Buchwerte der Immobilien	711.660	645.260
Sonstige Aktiva abzüglich sonstiger Passiva	33.823	1.047
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-241.640	-182.022
<b>NET ASSET VALUE</b>	<b>503.843</b>	<b>464.285</b>
NAV/Aktie	45,59	42,01
latente Steuern	-56.854	-50.191
<b>NNAV</b>	<b>446.989</b>	<b>414.094</b>
NNAV/Aktie	40,45	37,47

## GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Insbesondere aufgrund der Übernahme einer weiteren Anlageimmobilie in Potsdam und weiterer positiver Mietpreisanpassungen sowie geringer als geplanten Instandhaltungskosten kam es im vergangenen Geschäftsjahr zu über den Erwartungen liegenden Kennzahlen.

Durch Vermietungserfolge und die Mieteinnahmen der zusätzlichen Anlageimmobilie erhöhten sich die Mieteinnahmen. Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung ist daher um rd. 20 % gestiegen. Die um Bewertungseffekte bereinigte Kennzahl „Funds from Operations“ (FFO) ist in der Folge gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen. Das insgesamt noch positiv ausgefallene Bewertungsergebnis hat bestätigt, dass die hohen Modernisierungsinvestitionen der Vergangenheit zu konkreten Wertsteigerungen und beständigen Werten geführt haben und die Marktentwicklung an den von uns gewählten Standorten für unsere Immobilien trotz des gestiegenen Zinsniveaus mehrheitlich noch stabil ist. Insgesamt ist jetzt aber ein hohes Preisniveau erreicht.

Das für die Zahlung einer Dividende maßgebliche Ergebnis im Jahresabschluss der POLIS nach HGB beträgt TEUR 4.326 (Vj. TEUR 4.030). Das Ergebnis nach HGB resultiert im Wesentlichen aus den Beteiligungserträgen der Objektgesellschaften. Insbesondere aufgrund der handelsrechtlich planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien, handelsrechtlich nicht zu aktivierenden Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Nichtberücksichtigung von unrealisierten Bewertungsergebnissen liegen die ausschüttbaren Jahresergebnisse der Objektgesellschaften deutlich unter dem Konzernergebnis nach IFRS.

Da wir im nächsten Jahr ein deutlich schlechteres Konzernergebnis erwarten und sich im Umfeld steigender Zinsen weitere Unsicherheiten abzeichnen, wurde aus dem Jahresüberschuss ein Teilbetrag von TEUR 2.163 in die Gewinnrücklage eingestellt. Im Übrigen schlägt der Vorstand vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn von insgesamt TEUR 20.291 auf neue Rechnung vorzutragen, da die vorhandene Liquidität und die Beleihungsreserven zur Finanzierung der weiteren Expansion und Absicherung im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld 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:

Als bundesweiter Immobilienbestandshalter sind wir uns der ökologischen (E), sozialen (S) und unternehmerischen (G) Verantwortung, die wir tragen, bewusst. Wir legen besonderen Wert auf eine nachhaltige Umsetzung unserer Unternehmensstrategie und organisches, risikoarmes Wachstum.

ESG-bezogene Risiken sehen wir vornehmlich in der mittelfristigen regulatorischen Entwicklung und der damit potenziell eingeschränkten Vermiet- bzw. Veräußerbarkeit von nicht klimaneutralen Immobilien („Stranding-Assets“) sowie daraus zunehmend erwachsenden Wertverlusten und Mehraufwendungen für Optimierungsmaßnahmen. Daraus können sich gleichermaßen Chancen in Bezug auf mögliche Marktopportunitäten ergeben, wie z. B. Kaufpreisabschläge für nicht ESG-konforme Immobilien im Rahmen des Ankaufs und hochpreisige Vermietungen sowie Wertsteigerungen von klimaneutralen Objekten. Vor diesem Hintergrund sind die vielfältigen ESG-Themen im Kern unserer Unternehmensstrategie verankert, wobei wir als Bestandshalter den Fokus auf die energetische Optimierung und Dekarbonisierung unserer Immobilien legen. Entsprechende Maßnahmen umfassen die bereits erfolgte Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger (Umstellung auf Ökostrom), die Digitalisierung der Verbrauchsdatenerfassung (Smart Metering) und objektkonkrete CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, die standortbezogene Bereitstellung von Elektroladepunkten sowie die umweltbewusste und werthaltige Ausführung von Baumaßnahmen. In einigen Bereichen sind wir zusätzlich auf Dritte angewiesen, wie z. B. beim Mieterstrom und bei den Wärmelieferungen (Fernwärme). Energetische Baumaßnahmen kombinieren wir mit anstehenden Instandsetzungen und Modernisierungen. Ausgehend von dem bereits erreichten Standard und umgesetzten oder geplanten Baumaßnahmen sehen wir im Bereich der Nachhaltigkeit aktuell keine wesentlichen Risiken für die Gesellschaft und den Konzern.

## 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. Es handelt sich um zusätzliche Risiken, die nicht in die Planung und damit in die Prognose eingeflossen sind.

### **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 190 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 200 gesehen.
- III. Der Zugang zu Fremdkapital war für die POLIS im Jahr 2022 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 Finanzierungsbedingungen 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. 59 % und einem verfügbaren Bankguthaben von ca. EUR 28 Mio. im Konzern sowie einem positiven, gesicherten Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit treten bei den für 2023 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 2022 einen durchschnittlichen Leerstand von 3,3 % auf. Als Multi-Tenant-Anbieter wird bei einem Vermietungsstand von 95 % (im Berichtsjahr 96,7 %) von einer faktischen Vollvermietung ausgegangen. Die Mietverträge der POLIS weisen im Durchschnitt eine mittlere Laufzeit von 3,7 Jahren auf, sodass regelmäßig Mietverträge zur Verlängerung und zum Neuabschluss anstehen. Im Jahr 2023 stehen rd. 24.615 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen zur Vermietung an. Hier wird in 2023 ein Vermietungsrisiko aufgrund der Eintrübung des Marktes durch die erwartete Rezession von bis zu TEUR 544 gesehen. Bei den Mietzahlungen aus bestehenden Mietverträgen wird ein Risiko von bis zu TEUR 681 angenommen. Zusätzlich wird das allgemeine Markt- und ein Büromarktrisiko mit insgesamt TEUR 1.545 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 2023 werden ca. EUR 12,6 Mio. in die Anlageimmobilien investiert. Vor dem Hintergrund der geplanten Baumaßnahmen wird ein Baukostenrisiko von bis zu TEUR 1.871 gesehen. Die Risiken aus Projektentwicklungen im Bestand werden mit TEUR 120 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 2023 aufgrund der Einschätzung ohnehin fallender Immobilienwerte am Markt auch wegen des

Krieges in der Ukraine und dessen Folgen, der gestiegenen Zinsen und der erwarteten Rezession und vor dem Hintergrund des erreichten Preisniveaus ein zusätzliches Risiko von Abwertungen im zweistelligen Millionenbereich 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 Personalfluktuaton wird mit TEUR 360 bewertet. Die allgemeinen Risiken aus Corporate Governance (Organisation, Kommunikation, Arbeits-, Umwelt- und Datenschutz) werden mit insgesamt TEUR 787, die Risiken aus der IT-Infrastruktur mit TEUR 290 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 2023 vorhandene Eigenkapital abgedeckt werden.

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 in 2022 erste Auswirkungen des gestiegenen Zinsniveaus gezeigt. Es gab eine hohe Neubautätigkeit, allerdings haben sich Leerstand und Spitzenrenditen erhöht und das Transaktionsvolumen ist gesunken. Für 2023 erwarten wir ein weiter schwieriges Umfeld, das im Bereich der Immobilienwerte und des Transaktionsvolumens von der weiteren Zinsentwicklung abhängig ist. Vermietungen und Miethöhen werden im Wesentlichen von der drohenden Rezession beeinflusst. Die weitere Entwicklung geopolitischer Ereignisse wird für die Gesamtwirtschaft und damit auch für den Büroimmobiliemarkt von großer Bedeutung sein.

## 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 2023 und die Folgejahre gelegt. Mit unserem auf Qualität ausgerichteten Geschäftsmodell und dem homogenen Portfolio dürfte sich der Vermietungserfolg im Jahr 2023 fortsetzen, auch wenn das Marktumfeld aufgrund des ungewissen Fortgangs des Ukrainekrieges schwierig bleibt. Trotz des erreichten hohen Vermietungsstandes und des bereits hohen Marktmietniveaus werden neben Neuvermietungen weitere Mietsteigerungen, insbesondere durch marktangepasste Mietvertragsprolongationen, zu erzielen sein. Jede Prognose steht in heutigen Zeiten aber unter dem Vorbehalt der unvorhersagbaren weiteren Entwicklung und den Einflüssen der geopolitischen Ereignisse. 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 2023

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken und Chancen und vor dem Hintergrund der voraussichtlich noch stabilen, wenn auch insbesondere im Bereich der Vermietung und Transaktionen anspruchsvollen Entwicklung in dem für uns relevanten Büromarkt und trotz der in 2023 erwarteten weiterhin erhöhten Zinssätze gehen wir davon aus, dass sich die wesentlichen operativen Kennzahlen wegen des hohen Vermietungsstands auch zukünftig solide darstellen werden. Wir erwarten allerdings in Folge der für 2023 erwarteten Zinsanpassungen eine leichte Abwertung bei den Anlageimmobilien im Jahresverlauf von bis zu 50 Mio. EUR .

Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung wird leicht über dem Vorjahreswert liegen.

Der Vermietungsstand wird aufgrund von vorübergehend umzugsbedingten Leerständen in Düsseldorf und Potsdam zum Ende des Jahres 2023 voraussichtlich 95 % betragen.

Die Mieteinnahmen werden leicht steigen.

In der Folge wird die Kennzahl „FFO“ im Jahr 2023 ebenfalls leicht steigen.

Das Ergebnis vor Steuern wird aufgrund der für 2023 erwarteten Zinssteigerungen und durch ein geplantes negatives Bewertungsergebnis belastet und daher im Jahr 2023 voraussichtlich deutlich negativ ausfallen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (vor Finanzierung) wird rd. 19,5 Mio. EUR betragen.

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2023 trotz der Abwertung der Immobilien aufgrund der sinkenden Bilanzsumme leicht steigen. Der LTV wird wegen der laufenden Tilgung bei leicht sinkenden Immobilienwerten stabil geplant.

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend dem Ergebnis vor Steuern leicht sinken.

Es soll darüber hinaus Wachstum durch die Akquisition neuer Anlageobjekte erzeugt und das Immobilienportfolio durch weitere gezielte Zukäufe jüngerer Immobilien vergrößert werden. Hierzu sollen auch die vorhandene Liquidität sowie die Beleihungsreserven eingesetzt werden. Sofern sich Opportunitäten ergeben, sollen auch geeignete Anlageimmobilien zur Realisierung der Bewertungsgewinne der Vergangenheit veräußert 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.

Zudem 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. Insbesondere sei hier noch einmal ausdrücklich auf die Unsicherheiten und Risiken als Folge des Ukrainekrieges auf die Gesamtwirtschaft Deutschlands hingewiesen.

Insgesamt wird die POLIS im Jahr 2023 weiterhin solide Ertragskennzahlen vorweisen.

Die Sanktionen gegen russische sowie 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 wird sich die Inflation voraussichtlich länger auf erhöhtem Niveau halten. Dies wird Folgen auf die Preise - auch auf die geplanten 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 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 Aufgabenzuschüsse, 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 politisch ermöglichten Sonderleistungen an Mitarbeiter zur Kompensation der in Folge des Ukrainekrieges stark gestiegenen Preise hat die POLIS ebenfalls umgesetzt.



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 immobilienpezifisch fortgesetzt werden. Seit dem Jahr 2020 bietet die POLIS Mietern Elektroladepunkte an ihren Stellplätzen an.

### **ABHÄNGIGKEITSBERICHT**

#### **Die Schlussklärung des Vorstandes gem. § 312 Abs. 3 AktG lautet:**

„Der Vorstand erklärt nach § 312 Abs. 3 Aktiengesetz Folgendes: Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der POLIS Immobilien AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zu Grunde, 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 2023

#### **POLIS Immobilien AG**

**– Der Vorstand –**



**Mathias Gross**



**Dr. Michael Piontek**

# DER KONZERNABSCHLUSS DER POLIS IMMOBILIEN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

KONZERNBILANZ	68
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	70
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	71
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	72
KONZERNANHANG	
ALLGEMEINE ANGABEN	73
ANGABEN ZU BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	73
ANGABEN ZUR BILANZ	84
ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG	104
ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG	108
SONSTIGE ANGABEN	109

**KONZERNBILANZ**

zum 31. Dezember 2022, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

**Aktiva**

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Anlageimmobilien	3.1.	711.660	645.260
Immaterielle Vermögenswerte	3.2.	60	104
Sachanlagen	3.2.	517	496
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.7.	8.266	0
Andere Vermögenswerte	3.7.	1.553	1.487
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>722.056</b>	<b>647.347</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Geleistete Anzahlungen auf Anlageimmobilien	3.1.	0	2.730
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	3.4.	9.192	8.375
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.4.	1.880	0
Kurzfristige Steuerforderungen	3.5.	66	31
Bankguthaben und Kassenbestände	3.6.	27.669	13.465
Andere Vermögenswerte	3.7.	342	235
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>39.149</b>	<b>24.836</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>761.205</b>	<b>672.183</b>

## KONZERNBILANZ

## Passiva

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	3.8.	110.510	110.510
Kapitalrücklage	3.8.	18.186	18.186
Rücklage für Cashflow-Hedging		10.143	-8.472
Gewinnrücklagen	3.8.	293.870	255.853
Konzernüberschuss		14.280	38.017
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		446.989	414.094
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>446.989</b>	<b>414.094</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	233.881	178.812
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.3.	56.854	50.191
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9.	44	10.374
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>290.779</b>	<b>239.377</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9.	7.759	3.209
Erhaltene Anzahlungen	3.9.	7.972	6.811
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9.	2.983	4.540
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.9.	48	346
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9.	4.675	3.806
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>23.437</b>	<b>18.712</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>761.205</b>	<b>672.183</b>

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Mieterträge	4.1.	32.234	28.930
Instandhaltungsaufwand	4.2.	-5.312	-5.984
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	4.3.	-1.203	-1.529
		-6.515	-7.513
<b>Ergebnis aus laufender Immobilienbewirtschaftung</b>		<b>25.719</b>	<b>21.417</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		22.154	37.627
Unrealisierte Verluste aus der Neubewertung von Anlageimmobilien		-21.566	-6.875
<b>Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien</b>	<b>4.4.</b>	<b>588</b>	<b>30.752</b>
Sonstige Erträge	4.5.	301	565
Sonstiger Aufwand	4.6.	-296	-152
Verwaltungsaufwand	4.7.	-5.447	-4.988
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern</b>		<b>20.865</b>	<b>47.594</b>
Zinserträge	4.8.	53	29
Ergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	3.9.	1.352	1.102
Zinsaufwendungen	4.9.	-4.568	-4.473
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>17.702</b>	<b>44.252</b>
Latente Steuern	4.10.	-3.164	-6.200
Laufende Steuern	4.10.	-258	-34
Summe der Ertragsteuern		-3.422	-6.234
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>14.280</b>	<b>38.018</b>
davon den Minderheiten zuzurechnendes Ergebnis		0	0
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis		14.280	38.018
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>14.280</b>	<b>38.018</b>
<b>In Folgeperioden in den Gewinn und Verlust umzugliederndes sonstiges Ergebnis:</b>			
Marktbewertung Cashflow-Hedges	3.9.	20.865	3.728
Darauf entfallende latente Steuern	3.3.	-3.302	-590
In das Ergebnis umgegliederte Marktbewertung Cashflow-Hedges	3.9.	1.249	1.977
Darauf entfallende latente Steuern	3.3.	-198	-313
Sonstiges Ergebnis		18.614	4.802
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>32.894</b>	<b>42.821</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022, nach International Financial Reporting Standards (IFRS)  
POLIS Immobilien AG, Berlin

Angaben in TEUR	Anhang	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>17.702</b>	<b>44.252</b>
berichtigt um:			
Finanz- und Beteiligungsergebnis	4.8., 4.9.	4.412	3.885
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	3.1.	-588	-30.752
Abschreibungen/ Wertänderungen auf Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.	208	224
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-11.171	1.468
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		10.159	720
Erhaltene Ertragsteuern	4.10.	100	64
Gezahlte Ertragsteuern	4.10.	-785	-5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>20.036</b>	<b>19.856</b>
Auszahlungen für den Erwerb von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.2.	-186	-274
Auszahlungen aus dem Ankauf von Anlageimmobilien	3.1.	-52.069	-2.730
Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen	3.1.	-8.817	-4.396
Erhaltene Zinsen	4.8.	53	29
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-61.019</b>	<b>-7.371</b>
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	3.9.	-3.381	-32.636
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.9.	63.000	28.586
Gezahlte Zinsen	4.9.	-4.433	-4.047
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>55.186</b>	<b>-8.097</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>14.204</b>	<b>4.387</b>
<b>Bankguthaben am Anfang der Periode</b>	<b>3.6.</b>	<b>13.465</b>	<b>9.078</b>
<b>Bankguthaben am Ende der Periode</b>	<b>3.6.</b>	<b>27.669</b>	<b>13.465</b>

**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022, 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
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>110.510</b>	<b>18.186</b>	<b>216.819</b>	<b>39.034</b>	<b>-13.274</b>	<b>371.275</b>	<b>371.275</b>
Verrechnung							
Vorjaheresergebnis	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
			-	-	-	-	-
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>110.510</b>	<b>18.186</b>	<b>255.853</b>	<b>38.017</b>	<b>-8.472</b>	<b>414.094</b>	<b>414.094</b>
Verrechnung							
Vorjaheresergebnis	0	0	38.017	-38.017	-	-	-
Konzernüberschuss	0	0	-	14.280	-	14.280	14.280
Sonstiges Ergebnis	0	0	-	-	18.615	18.615	18.615
			-	-	-	-	-
<b>Stand per 31.12.2022</b>	<b>110.510</b>	<b>18.186</b>	<b>293.870</b>	<b>14.280</b>	<b>10.143</b>	<b>446.989</b>	<b>446.989</b>



# KONZERNANHANG

**Anhang zu dem nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG, Berlin, Deutschland zum 31.12.2022**

## 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 2022 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 06. März 2023 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 2022. 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 2022.

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 2022 und 2021 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

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

## KONZERNANHANG

Gesellschaft	Nennkapital	Anteil	Eigenkapital HGB 31.12.2022	Ergebnis HGB 2022
	TEUR	%	TEUR	TEUR
POLIS Objekte Altmarkt Kramergasse GmbH & Co. KG, Berlin	51	100	5.879	1.094
POLIS Objekt Gutleutstraße 26 GmbH & Co. KG, Berlin	8.665	100	2.579	352
POLIS Objekt Luisenstraße 46 GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.092	676
POLIS Objekt Landschaftstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	5.505	200
POLIS Objekt Konrad-Adenauer-Ufer GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.791	691
POLIS Quartier Büchsenstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	13.800	700
POLIS Erste Objektgesellsch. Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.344	144
POLIS Dritte Objektgesellsch. Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	2.628	328
POLIS Objekt Lessingstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	4.121	406
POLIS Zweite Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	6.443	304
POLIS Zweite Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	6.818	518
POLIS Objekt Könnertstraße GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	17.113	2.013
POLIS Objekte Berliner Allee GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	10.612	-1.013
POLIS Erste Objektgesellschaft Köln GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	12.350	479
POLIS Zweite Objektgesellschaft Stuttgart GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	9.108	378
POLIS Objekt Rankestraße 21 GmbH & Co. KG, Berlin*	100	100	10.109	1.465
POLIS Objekt Erfurt GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	313	-4.089
POLIS Objekt Gera GmbH & Co. KG, Berlin	100	100	1.020	920
POLIS GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	94	-2
POLIS GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Berlin	100	100	94	-2
POLIS Grundbesitz Objekt Verwaltungs GmbH, Berlin	26	100	1.223	105
POLIS Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin	25	100	8.156	0
POLIS Objekt Potsdamer Straße 58 GmbH, Berlin	26	94	2.712	598
POLIS Objekt Zeppelinstraße B.V., Amsterdam/Niederlande	25	100	22.258	-2.389
POLIS Service GmbH, Berlin	100	100	739	-39

\*Inklusive indirekter Beteiligung von 6 %

## 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 25 vollkonsolidierten Gesellschaften, davon 24 mit Sitz in Berlin. Gegenüber dem 31. Dezember 2021 hat sich der Konsolidierungskreis um die erworbene Gesellschaft POLIS Objekt Zeppelinstraße B.V. mit Sitz in Amsterdam, Niederlande, ergänzt.

## KONZERNANHANG

### 2.3. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Wesentlich sind insbesondere Annahmen über zukünftige Ereignisse bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien. Zu den einzelnen Einflussfaktoren 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 Zeitwertes zur Verfügung stehen. Dabei ist die

**KONZERNANHANG**

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 Bewertungsberechnungen mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgleicht.

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

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

## KONZERNANHANG

### 2.4.2 Anlageimmobilien

Immobilien werden dann als Anlageimmobilien klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10 % bis 20 %, bezogen auf die Mietfläche, nicht übersteigt. Die POLIS erwirbt Immobilien für den eigenen Bestand und verfolgt keine konkreten Verkaufsabsichten, jedoch werden sich bietende Chancen wahrgenommen.

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

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

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

Anlageimmobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden.

### 2.4.3 Immaterielle Vermögenswerte

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

### 2.4.4 Sachanlagen

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

### 2.4.5 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in dem Zeitpunkt angesetzt, in dem das Unternehmen Vertragspartner des Finanzinstrumentes 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“.

**KONZERNANHANG**

Die Klassifizierung eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt im Zugangszeitpunkt anhand der Eigenschaften im Hinblick auf die vertraglichen Zahlungsströme sowie 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.

## KONZERNANHANG

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

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

### **2.4.8 Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

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

#### **a. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

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

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

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

#### **c. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente (Zins-Swaps) werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken variabel 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



**KONZERNANHANG**

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.

### KONZERNANHANG

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

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

#### **2.4.10 Aufwands- und Ertragsrealisierung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. von sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt, sobald die Leistung erbracht ist. Erlöse aus der Vermietung sind dann realisiert, wenn die Überlassung der Mietsache erfolgt ist. Erlöse aus der Vermietung werden entsprechend der Laufzeit der Mietverträge linear verteilt und berücksichtigen somit die auf mietfreie Zeiten entfallenden Erlöse.

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

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

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

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

#### **2.4.11 Leasing**

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.

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.

Erstmalig 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.

### KONZERNANHANG

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

#### **2.4.12 Fremdkapitalkosten**

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

#### **2.4.13 Neue und geänderte Standards und Interpretationen, die 2022 erstmalig angewendet worden sind**

Einige Änderungen in den Standards waren 2022 erstmals anzuwenden, hatten jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **2.4.14 Neue und geänderte Standards und Interpretationen, die in späteren Geschäftsjahren anzuwenden sind**

Das IASB hat in der Vergangenheit weitere Änderungen an Standards veröffentlicht, die erst in späteren Geschäftsjahren (ab 2023 und später) anzuwenden wären. Würden diese Änderungen an Standards von der Gesellschaft in einem zukünftigen Konzernabschluss nach IFRS angewendet werden, so hätte dies nach unserer vorläufigen Einschätzung keine wesentliche Auswirkung auf einen zukünftigen Konzernabschluss. Wir weisen darauf hin, dass wir beabsichtigen zukünftig, d.h. ab dem Geschäftsjahr 2023 den Konzernabschluss nicht länger nach IFRS wie in der EU anzuwenden sondern nach deutscher Rechnungslegung (HGB) aufzustellen.

#### **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, Halle und Potsdam 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.

## KONZERNANHANG

Die Entwicklung der Anlageimmobilien in 2022 verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Angaben in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 01.01.2022	Zugänge aus Ankauf	Modernisierungs- investitionen	Marktwert- änderung	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2022
Berlin	127.680	0	24	5.316	133.020
Dresden	138.300	0	646	914	139.860
Düsseldorf	46.170	0	1.767	2.453	50.390
Köln	123.730	0	530	3.930	128.190
Stuttgart	101.860	0	137	-367	101.630
Weitere Städte *	107.520	58.123	4.584	-11.657	158.570
<b>Summe</b>	<b>645.260</b>	<b>58.123</b>	<b>7.689</b>	<b>588</b>	<b>711.660</b>

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

Am 23. Dezember 2021 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb von 100 % der Gesellschaftsanteile an einer niederländischen Objektgesellschaft abgeschlossen, die eine Büroimmobilie in Potsdam hält, und eine Anzahlung über EUR 2,73 Mio. geleistet. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. März 2022 gegen Zahlung des Restkaufpreises von rd. EUR 52 Mio. Für diesen Erwerb fällt darüber hinaus Grunderwerbsteuer an, die voraussichtlich in 2023 fällig wird.

Der Erwerb der vorgenannten Anteile stellt keine Transaktion im Anwendungsbereich von IFRS 3 dar. Sowohl der optionale Konzentrationstest als auch der Substanztest ergaben, dass die erworbene Gesellschaft kein Geschäftsbetrieb darstellt, so dass die Transaktion als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden zu qualifizieren ist. Neben der Gewerbeimmobilie in Potsdam wurden die im Zusammenhang mit der Immobilie und deren Erwerb stehenden kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Barmittel erworben. Der gezahlte Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten und Grunderwerbsteuer betrug TEUR 54.546. Neben der Gewerbeimmobilie wurden Forderungen und sonstige Vermögenswerte (TEUR 647), Barmittel (TEUR 352) und Verbindlichkeiten (TEUR 864) übernommen.

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 2022 sind TEUR 6.726 (Vj. TEUR 2.305) zahlungswirksam; zuzüglich der Auszahlungen für Modernisierungskosten des Vorjahres ergeben sich Gesamtauszahlungen von TEUR 8.817 (Vj. TEUR 4.396).

Aus der Neubewertung ergab sich insgesamt eine positive Marktwertänderung von TEUR 588. Positive Bewertungsergebnisse waren insbesondere bei den Objekten in Berlin und Dresden durch erfolgreiche Vermietungen zu verbesserten Konditionen, durch Verlängerungen mehrerer Mietverträge sowie durch verbesserte Marktmieten bei gleichzeitig veränderten Diskontierungszinsen zu verzeichnen. Abwertungen ergaben sich vor allem in Halle und bei dem neuen Objekt in Potsdam.

## KONZERNANHANG

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
<b>Summe</b>	<b>610.450</b>	<b>0</b>	<b>4.059</b>	<b>30.752</b>	<b>645.260</b>

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

### Den Anlageimmobilien direkt zurechenbare Aufwendungen und Erträge

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

	2022 Anlageimmobilien TEUR	2021 Anlageimmobilien TEUR
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	32.234	28.930
<b>direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen</b>		
Instandhaltungsaufwand	5.312	5.984
Immobilienbewirtschaftung	898	1.312
<b>Summe</b>	<b>6.210</b>	<b>7.296</b>
<b>direkt zurechenbare Aufwendungen, die nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen geführt haben</b>		
Immobilienbewirtschaftung	305	216
<b>Summe</b>	<b>305</b>	<b>216</b>

### Informationen zur Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2022

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zu den Stichtagen 31. Dezember 2022 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.

**KONZERNANHANG**

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 2022 (viertes Quartal) erfolgte die Bewertung ausschließlich intern. Die interne Bewertung wird durch ein Supervisory von Wüest Partner überprüft. Die interne Immobilienbewertung erfolgt nach denselben Grundsätzen wie die Bewertung durch Wüest Partner. Dabei wird die interne Detailplanung durch das Marktresearch von Wüest Partner ergänzt. Zu jedem Quartalsende werden von Wüest Partner ermittelte, aktualisierte objektspezifische Marktmietprognosen im softwaregestützten Bewertungstool hinterlegt und bilden die Grundlage für die Einnahmenplanung. Ebenso werden die Einflüsse der generellen Zinsentwicklung, der standort- und der objektspezifischen Entwicklung auf den Diskontierungszinssatz auf Basis der Zinsprognose von Wüest Partner untersucht und gegebenenfalls angepasst.

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

Im Rahmen der internen Bewertung wird der Marktwert der Immobilie nach der Discounted Cashflow-Methode ermittelt. Die Differenz aus Mieterträgen und Modernisierungs- und Instandhaltungskosten sowie Bewirtschaftungskosten ergibt den Net Cashflow (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisation), der mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz auf den Berichtszeitpunkt 31. Dezember 2022 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.

### KONZERNANHANG

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 3,27 % (Vj. 6,62 %) wird innerhalb eines Jahres auf voraussichtlich 4,67 % zum 31. Dezember 2023 steigen. Im mittelfristigen Planungshorizont liegt die Leerstandsrate, bezogen auf die einzelnen Objekte, in einer Spanne zwischen 0,0 % und maximal 32,5 % (Berliner Allee in Düsseldorf, aufgrund geplanter Mieterwechsel).
- Aus dem Cashflow-Szenario ergibt sich eine Mietsteigerung von durchschnittlich 6,74 % (Vj. 6,07 %) im ersten Jahr. Die Entwicklung der kurzfristigen Mieteinnahmen wird positiv beeinflusst von deutlichen Mietsteigerungen in Düsseldorf (Berliner Allee 42) und Halle. Danach erwarten wir ab dem zweiten Jahr bis zum Ende des zehnjährigen Planungshorizonts eine Mietsteigerung von durchschnittlich 2,31 % (Vj. 2,74 %) pro Jahr. Aufgrund des aktuell hohen Vermietungsstands in den Objekten Köln und Stuttgart ist bei diesen eine geringere Entwicklung zu erwarten.
- Detaillierte Angaben zum aktuellen Vermietungsgrad und den Mieteinnahmen sind im Lagebericht auf Seite 8 aufgeführt.

Die tatsächliche Leerstandsrate zum 31. Dezember 2022 über das gesamte Portfolio ist im Vergleich zur Projektion des Vorjahres (4,36 %) deutlich geringer und beträgt 3,27 %. Die Annahme der höheren Leerstandsrate zum Jahresende 2023 von 4,67 % beruht im Wesentlichen auf situativen Leerständen in den Objekten in Düsseldorf.



**KONZERNANHANG**

Die Annahmen der Cashflow-Projektion sowie die verwendeten Diskontierungszinssätze sind in der folgenden Tabelle detailliert dargestellt:

Alle Angaben in %	Leerstandsrate 31.12.2022 (Fläche)	erwartete Leerstandsrate 31.12.2023 (Fläche)	geplante kurzfristige Mietsteigerung (Umsatz)	geplante langfristige Mietsteigerung (Umsatz)	Diskontierungs- zinssätze (Prozent)
Berlin	0,49	1,57	7,65	2,23	5,5-5,6
Dresden	2,45	3,73	0,79	2,59	5,8-6,1
Düsseldorf	4,72	13,35	2,41	2,66	4,7-5,3
Köln	3,09	1,12	6,85	1,25	5,3-6,6
Stuttgart	2,16	3,63	5,68	1,50	5,4-6,0
Weitere Städte *	4,73	6,46	12,67	3,25	5,1-9,2
<b>Portfolio</b>	<b>3,27</b>	<b>4,67</b>	<b>6,74</b>	<b>2,31</b>	

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

Die Annahmen der Cashflow-Projektion sowie die verwendeten Diskontierungszinssätze im Vorjahr 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)	Diskontierungs- zinssätze (Prozent)
Berlin	0,48	8,27	7,41	4,43	5,0-5,4
Dresden	2,19	3,06	3,92	2,46	4,8-5,9
Düsseldorf	9,16	15,20	0,90	2,65	4,4-5,0
Köln	4,93	2,96	15,45	2,01	5,1-6,2
Stuttgart	3,63	4,40	0,76	0,78	4,9-5,4
Weitere Städte *	14,23	2,35	0,64	2,12	4,8-7,7
<b>Portfolio</b>	<b>6,62</b>	<b>4,36</b>	<b>6,07</b>	<b>2,74</b>	

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

Langfristig (2023 bis 2027) plant POLIS mit Instandhaltungskosten, inklusive allgemeiner Modernisierungskosten, von durchschnittlich EUR 2,93 (Vj. EUR 2,78) pro Quadratmeter Mietfläche und Monat, davon EUR 0,55 (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 2023 wurde ein Instandhaltungsbedarf von EUR 2,46 pro Quadratmeter Mietfläche und Monat identifiziert, davon EUR 0,55 für die laufenden Instandhaltungen. Der erhöhte Instandhaltungsbedarf im

**KONZERNANHANG**

Jahr 2024 resultiert aus Maßnahmen zur Erneuerung der Aufzüge und der Natursteinfassade im Objekt Altmarkt in Dresden sowie den Fassadenarbeiten in Gera. In den Jahren 2025 bis 2027 liegen die geplanten Instandhaltungskosten bei durchschnittlich EUR 2,93 pro Quadratmeter Mietfläche und Monat.

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

<b>Langfristig (2023 bis 2027) geplante Instandhaltungskosten (durchschnittlich)</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Instandhaltung Konzern	6.401.597	8.823.683	8.255.937	7.200.425	7.368.631
Fläche	216.529 m <sup>2</sup>	216.579 m <sup>2</sup>	216.579 m <sup>2</sup>	216.579 m <sup>2</sup>	216.579 m <sup>2</sup>
Durchschnitt p.a.	2,46 €/m <sup>2</sup>	3,40 €/m <sup>2</sup>	3,18 €/m <sup>2</sup>	2,77 €/m <sup>2</sup>	2,84 €/m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt Gesamtzeitraum</b>	<b>2,93 €/m<sup>2</sup></b>				
Durchschnitt 2025 – 2027			<b>2,93 €/m<sup>2</sup></b>		

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

Da das Portfolio der POLIS ausschließlich Immobilien mit der Hauptnutzungsart „Büro“ enthält, wurde bei der Sensitivitätsanalyse nicht auf die untergeordneten Nutzungsarten, sondern einzig auf die objektspezifischen Marktmieten von Büroflächen abgestellt. 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 2022) lediglich jeweils eine Größe verändert.

## KONZERNANHANG

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

Sensitivitäts-analyse	Fair Value per	nachhaltiger Mietertrag		Mietwachstum p.a.		Mietausfall		Diskontierungs-zinssatz	
		-10%	+10%	-1%	+1%	+1%	-1%	+100 Basisp.	-100 Basisp.
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	31.12.2022								
Berlin	133.020	-12.658	12.673	-7.859	9.048	-434	460	-10.760	11.894
Dresden	139.860	-11.999	11.970	-6.689	7.957	-510	527	-11.223	12.409
Düsseldorf	50.390	-5.343	5.329	-2.641	3.605	-134	116	-4.460	4.950
Köln	128.190	-11.682	11.681	-7.475	8.452	-467	471	-10.392	11.499
Stuttgart	101.630	-9.517	9.469	-4.643	5.333	-341	348	-8.295	9.174
Weitere Städte *	158.570	-14.986	14.968	-7.240	8.606	-714	757	-12.919	14.277
<b>Portfolio</b>	<b>711.660</b>	<b>66.185</b>	<b>66.090</b>	<b>36.547</b>	<b>43.001</b>	<b>-2.600</b>	<b>2.679</b>	<b>58.049</b>	<b>64.203</b>

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

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

Sensitivitäts-analyse	Fair Value per	nachhaltiger Mietertrag		Mietwachstum p.a.		Mietausfall		Diskontierungs-zinssatz	
		-10%	+10%	-1%	+1%	+1%	-1%	+100 Basisp.	-100 Basisp.
Veränderung der Verkehrswerte in TEUR	31.12.2021								
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
<b>Portfolio</b>	<b>645.260</b>	<b>56.458</b>	<b>56.473</b>	<b>36.088</b>	<b>38.728</b>	<b>-2.315</b>	<b>2.364</b>	<b>52.639</b>	<b>58.210</b>

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

Die unter „nachhaltiger Mietertrag“ dargestellten Abweichungen wurden wie folgt ermittelt: Die objektspezifischen Marktmieten für die Hauptnutzungsart „Büro“ wurden ab dem Bewertungsstichtag um

**KONZERNANHANG**

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. 2022	Zugänge	Abgänge	31.12. 2022	01.01. 2022	Zugänge	Abgänge	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022
Software	1.236	12	0	1.248	1.132	56	0	1.188	104	60
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.321	175	7	1.489	825	152	5	972	496	517
<b>Summe</b>	<b>2.557</b>	<b>187</b>	<b>7</b>	<b>2.737</b>	<b>1.957</b>	<b>208</b>	<b>5</b>	<b>2.160</b>	<b>600</b>	<b>577</b>

## KONZERNANHANG

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

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
<b>Summe</b>	<b>2.383</b>	<b>274</b>	<b>99</b>	<b>2.557</b>	<b>1.736</b>	<b>224</b>	<b>2</b>	<b>1.957</b>	<b>647</b>	<b>600</b>

### 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	2022	2021
	TEUR	TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	360	637
Hedging-Rücklage	0	1.593
Summe vor Saldierung	360	2.230
Saldierung	-360	-2.230
Aktive latente Steuern	0	0
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		
Anlageimmobilien	55.307	52.421
Hedging-Rücklage	1.907	0
Sonst. finanz. Verbindlichkeiten	0	0
Saldierung	-360	-2.230
Passive latente Steuern	56.854	50.191

Die Saldierung der aktiven latenten Steuern mit den passiven latenten Steuern (TEUR 360) 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 -3.456; Vj. TEUR -822), und die Umgliederung

**KONZERNANHANG**

der in der Rücklage für Cashflow-Hedges erfassten Marktwertänderung der in der Vergangenheit abgelösten Zinsswaps (TEUR -44; Vj. TEUR -81) wurden im „Sonstigen Ergebnis“ erfasst.

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

Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 86.517 (Vj. TEUR 78.651) wurden keine latenten Steueransprüche erfasst, da aufgrund der Unternehmensplanung eine Nutzung innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht wahrscheinlich ist.

**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:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.035	7.557
davon umlegbare Betriebskosten	8.642	7.092
davon Mietforderungen	393	465
Sonstige Forderungen	2.036	818
davon derivative Finanzinstrumente kurzfristig	1.880	0
<b>SUMME</b>	<b>11.072</b>	<b>8.375</b>

Die Buchwerte entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten den beizulegenden Zeitwerten.

Zum 31. Dezember 2022 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 8.642 (Vj. TEUR 7.092) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 7.972 (Vj. TEUR 6.811) 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 in den sonstigen Forderungen enthaltenen derivativen Finanzinstrumente (kurzfristiger Anteil) von TEUR 1.880 (Vj. TEUR 0) bilden zusammen mit dem langfristigen Anteil der derivativen Finanzinstrumente TEUR 8.266 (Vj. TEUR 0) den gesamten positiven Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ab, vgl. 3.7.

**KONZERNANHANG**

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
31.12.2022					
9.035	8.788	142	12	63	30
31.12.2021					
7.557	7.348	129	1	56	23

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

Für die bereits fälligen Mietforderungen bestehen Sicherheiten in Form von Mietkautionen (Barkautionen und Bürgschaften) von TEUR 1.223 (Vj. TEUR 915). 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 66 (Vj. TEUR 31) 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. Sonstige finanzielle und andere Vermögenswerte****SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

In dieser Position wird der positive Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ausgewiesen (langfristiger Anteil). Im Vorjahr war der Marktwert negativ. Zum Ausweis des kurzfristigen Anteils vgl. 3.4.

**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 2022 und in Vorjahren zuzurechnenden Mieten.

In den langfristig gehaltenen sonstigen Vermögenswerten sind Nutzungsrechte aus dem Leasing von Fahrzeugen in Höhe von TEUR 46 (Vj. TEUR 48) enthalten.

**3.8. Eigenkapital**

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

**KONZERNANHANG**

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 18.186; Vj. TEUR 18.186) 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	241.640 (182.022)	7.759 (3.209)	233.881 (178.812)	98.620 (33.103)	135.261 (145.710)
erhaltene Anzahlungen	7.972 (6.811)	7.972 (6.811)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.983 (4.540)	2.983 (4.540)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	48 (346)	48 (346)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
sonstige Verbindlichkeiten	4.719 (14.180)	4.675 (3.806)	44 (10.374)	0 (7.572)	0 (2.802)
	<b>257.362</b> (207.898)	<b>23.437</b> (18.712)	<b>233.925</b> (189.186)	<b>98.620</b> (40.675)	<b>135.261</b> (148.512)
zzgl. latente Steuern			56.854 (50.191)		
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>290.779</b> (239.377)		
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>23.437</b> (18.712)			



**KONZERNANHANG**

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

Laufzeit/Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2023	3,24	3	5.422
2025	variabel		13.950
2027	variabel		74.928
2028	variabel		28.945
2029	0,78		20.000
2030	0,515-1,070		28.225
2032	1,39/variabel	1	62.651
2036	variabel		7.520
		<b>Summe</b>	<b>241.640</b>

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

Laufzeit/Jahr	Zinssatz / %	anfängliche Tilgung / %	Restschuld / TEUR
2021	3,28-3,51	1	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	0,515-1,070		28.325
2036	variabel		7.600
		<b>Summe</b>	<b>182.022</b>

Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich durch Tilgungen ein Zahlungsmittelabfluss von insgesamt TEUR 3.381. Weiterhin wurden Kredite mit einem Volumen von 63 Mio. EUR aufgenommen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt TEUR 180.020 (Vj. TEUR 127.069) variabel verzinst (die teilweise mittels Zinsswap zinsgesichert sind) und TEUR 61.444 (Vj. TEUR 53.695) fest verzinst, daneben sind abgegrenzte Zinsen von TEUR 176 (Vj. TEUR 1.258) 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 287.264 (Vj. TEUR 223.464) auf den Immobilienbestand (Buchwert: TEUR 711.660) 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 2022, betrug 2,23 % (Vj. 1,67 %). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Bankdarlehen beträgt 6,5 Jahre (Vj. 6,6) Jahre. Die beizulegenden Zeitwerte der variabel verzinsten Verbindlichkeiten entsprechen ihrem Buchwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der fest verzinsten Verbindlichkeiten betrug zum 31. Dezember 2022 TEUR 49.234 (Vj. TEUR 52.626). Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren auf diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die zugrunde gelegten Diskontierungszinssätze betragen 3,79 % bis 4,68 % (Vj. -0,76 % bis 1,07 %), 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	2.720
Übrige	4.675	1.086
<b>Summe</b>	<b>4.675</b>	<b>3.806</b>

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

Sicherungszeitraum	Zinssicherung	
	Durchschnittlicher Nominalbetrag Zinsswaps	Durchschnittlicher gesicherter fester Zinssatz
bis 1 Jahr	124.928	1,65%
über 1 Jahr bis 2 Jahre	123.742	1,65%
über 2 Jahre bis 5 Jahre	112.446	1,62%
über 5 Jahre bis 10 Jahre	31.331	1,68%
über 10 Jahre bis 15 Jahre	6.580	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 275 (Vj. TEUR 513), abzüglich latenter Steuern in Höhe von TEUR 44 (Vj. TEUR 81), in die Zinsaufwendungen umgegliedert.

Derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	Aktiva			
	31.12.2022		31.12.2021	
	Nominalvolumen	Fair Value	Nominalvolumen	Fair Value
Zinsswaps	125.373	10.147	0	0
davon innerhalb Cashflow-Hedges	125.373	10.147	0	0
Gesamt	125.373	10.147	0	0

in TEUR	Passiva			
	31.12.2022		31.12.2021	
	Nominalvolumen	Fair Value	Nominalvolumen	Fair Value
Zinsswaps	0	0	126.559	13.045
davon innerhalb Cashflow-Hedges	0	0	120.959	12.675
Gesamt	0	0	126.559	13.045

Die Sicherungsinstrumente, die die POLIS in Cashflow-Hedge-Beziehungen designiert hat, haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz zum 31. Dezember 2022:

Zinsänderungsrisiko (Zinsswaps mit festen Auszahlungen und variablen Einzahlungen) in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Nominalbeträge	125.373	120.959
Fair-Value Sicherungsinstrumente	10.147	-12.675
davon kurzfristig	1.880	-2.636
davon langfristig	8.267	-10.039
davon Verbindlichkeiten	0	-12.675
Fair-Value-Änderung Sicherungsinstrumente	22.821	6.015
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	31.12.2022	31.12.2021
OCI-Cashflow-Hedge-Rücklage (erfasster Gewinn/Verlust aus Hedging, nach Ertragsteuern)	10.143	-8.472
Veränderung der Cashflow-Hedge-Rücklage	18.615	4.802
davon im Sonstigen Ergebnis erfasster Zugang	17.563	3.138
davon umklassifiziert von OCI in GuV wegen Eintritt des Grundgeschäfts	1.052	1.664
GuV-Position für umklassifizierte Beträge	Zinsaufwand	Zinsaufwand
Hedge-Ineffektivität (Ergebnis) in GuV	954	823
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 -974 (Vj. TEUR -1.464), zzgl. latenter Steuern von TEUR 154 (Vj. TEUR 232). Ohne diese Effekte betrug die Netto-Marktwertänderung der sich im Geschäftsjahr in einer Sicherungsbeziehung befindenden Derivate TEUR 21.839 (Vj. TEUR 5.192), abzgl. latenter Steuern von TEUR 3.456 (Vj. abzgl. TEUR 822). Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges wurden aufgrund des Eintritts des Grundgeschäfts im Geschäftsjahr netto TEUR 275 (Vj. TEUR 513), abzgl. latenter Steuern in Höhe von TEUR 44 (Vj. TEUR 81), 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 1.249 (Vj. TEUR 1.977), abzgl. latenter Steuern von TEUR 198 (Vj. TEUR 313 ).

**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	2022	2021
		TEUR	TEUR
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	10.147	0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	9.192	8.375
Bankguthaben	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	27.669	13.465
<b>Summe</b>		<b>47.008</b>	<b>21.840</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	241.640	182.022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	2.983	4.540
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	4.675	3.806
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	0	370
	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	0	12.675
<b>Summe</b>		<b>249.298</b>	<b>203.413</b>

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	2022	2021
		TEUR	TEUR
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	10	-35
Bankguthaben	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-11	4
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate ohne effektive Hedgebeziehung	398	279
und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in einer effektiven Hedgebeziehung	954	823
<b>Summe</b>		<b>1.352</b>	<b>1.071</b>

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 398 (Vj. TEUR 279).

### KONZERNANHANG

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 954 (Vj. TEUR 823).

Die effektiven Marktwertänderungen von Derivaten, die Bestandteile effektiver Cashflow-Hedges sind (TEUR 20.865, Vj. TEUR 3.728), wurden nach Abzug von latenten Steuern (TEUR 3.302, Vj. TEUR 590) 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	2022	2021
	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar	48	61
Abschreibungsbetrag des Geschäftsjahres	-38	-37
Abgänge zu Nutzungsrechten	-1	-1
Zugänge zu Nutzungsrechten	36	25
Stand zum 31. Dezember	46	48

**In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge:**

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge	2022	2021
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	1	1
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	7	0

**In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge:**

In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge	2022	2021
	TEUR	TEUR
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	49	40

**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 2022 Leasingerträge in Höhe von TEUR 32.234 (Vj. TEUR 28.930) erfasst.

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

**KONZERNANHANG**

TEUR	Gesamt	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	über 5 Jahre
Mindestmietzahlungen (31.12.2022)	161.712	30.590	27.069	24.120	19.662	14.643	45.628
Mindestmietzahlungen (31.12.2021)	169.206	28.597	25.319	22.836	20.121	15.980	56.353

## 4. ANGABEN ZUR GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

### 4.1. Mieterträge

Enthalten sind Mieterträge aus den Anlageimmobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR -128 (Vj. TEUR 166) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Der Anstieg der Mieterträge beruht auf dem Erwerb einer Anlageimmobilie in Potsdam und größeren Neuvermietungen im Jahr 2022.

### 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:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Nicht umlegbare Betriebskosten	557	687
Vermietungskosten	352	641
Sonstige Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen	294	201
<b>Summe</b>	<b>1.203</b>	<b>1.529</b>

### 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 2022 im Wesentlichen Ausbuchungen von Verbindlichkeiten und Korrekturen gemäß §15a UStG.

### 4.6. Sonstiger Aufwand

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



## KONZERNANHANG

**4.7. Verwaltungsaufwand**

Die Zusammensetzung des Verwaltungsaufwandes kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	TEUR	TEUR
Personalaufwand	3.107	2.903
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	415	371
Büro- und Reisekosten	1.520	1.367
Geschäftsbericht, Hauptversammlung	245	245
Marketing- und Werbekosten	87	53
Sonstiger Aufwand	73	49
<b>Summe</b>	<b>5.447</b>	<b>4.988</b>

Der Personalaufwand enthält im Wesentlichen Gehälter in Höhe von TEUR 2.412 (Vj. TEUR 2.232), davon beitragsorientierte Versorgungsleistungen der Mitarbeiter in Höhe von TEUR 157 (Vj. TEUR 138) sowie Aufwendungen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 427 (Vj. TEUR 396). Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 41 (Vj. 37) Arbeitnehmer beschäftigt, zehn im Bereich „allgemeine Verwaltung“ und 31 im Bereich „Asset- und Property-Management“, darunter sieben Auszubildende. Mit Ende des Geschäftsjahres waren 43 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen	4.144	3.748
Finanzierungsnebenkosten	148	212
Aus der Rücklage für Cashflow-Hedges umgegliedertes Ergebnis	275	513
<b>Summe</b>	<b>4.568</b>	<b>4.473</b>

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

**KONZERNANHANG**

**4.10. Ertragsteuern**

<b>Aufwand (-) / Ertrag (+)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	TEUR	TEUR
Latente Steuern auf Verlustvorträge	-277	-637
Latente Steuern aus temporären Differenzen	-2.887	-5.563
Laufende Steuern	-258	-34
<b>Summe</b>	<b>-3.422</b>	<b>-6.234</b>

Der Aufwand aus latenten Steuern auf Verlustvorträge resultiert aus der Minderung steuerlicher Verlustvorträge.

Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug in 2022 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.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	17.702	44.252
Konzernsteuersatz	15,825 %	15,825 %
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-2.801	-7.003
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-10	-13
Ertragsteuer Vorjahre	244	-3
Anpassung Verlustvorträge	-206	115
Ertragsteuern lfd. Jahr	0	-30
Latenten Steuern Vorjahre	-356	0
Sonstige	-292	700
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.422	-6.234
Steuerquote	19,3 %	14,1 %

**4.11. Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>
Konzernergebnis nach den Minderheiten zuzurechnendem Ergebnis (in TEUR)	14.280	38.017
durchschnittliche Anzahl umlaufender Stammaktien (in Stück)	11.051.000	11.051.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) (in EUR)	1,29	3,44

## 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. Vorstand und Aufsichtsrat

#### 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 36 (Vj. TEUR 36) enthalten.

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Bruttobezüge	730	674
Sonstige Leistungen	12	12
Versorgungsleistungen	36	36
<b>Summe</b>	<b>778</b>	<b>722</b>

#### Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 21 der Satzung geregelt. Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung in Höhe von TEUR 126 (Vj. TEUR 126).

## KONZERNANHANG

### 6.2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden 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 198 (Vj. 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. 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 2022 beliefen sich die variabel verzinsten Bankverbindlichkeiten der POLIS auf TEUR 180.020 (Vj. TEUR 127.069). Davon wurden TEUR 125.373 (Vj. TEUR 120.959) durch Zinsswaps in festverzinsten Verbindlichkeiten transformiert. Die festverzinsten Bankverbindlichkeiten betragen TEUR 61.444 (Vj. TEUR 53.695).

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 2022 waren 77,4 % der verzinslichen Bankverbindlichkeiten zinsgesichert. Somit sind 22,6 % (EUR 54,65 Mio.) der Darlehen nicht zinsgesichert. Bei einem Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte würde sich der Zinsaufwand um ca. TEUR 546 p. a. erhöhen und das Konzerngesamtergebnis verringern.

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Ein Anstieg des Zinsniveaus um 75 Basispunkte hätte den Wert der zum 31. Dezember 2022 bestehenden Derivate um etwa TEUR 4.844 (Vj. TEUR 2.506) erhöht, ein entsprechender Rückgang entsprechend verringert. Bei Ansatz einer Eintrittswahrscheinlichkeit von geschätzten 75 % ergibt sich ein Risiko von TEUR 3.633 (Vj. TEUR 501).

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 sein 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 designiert 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 2022 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 für 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



**KONZERNANHANG**

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 Kreditvolumen der POLIS in Bezug auf den EURIBOR, der in Sicherheitsbeziehungen designiert wird, beträgt zum 31. Dezember 2022 nominal TEUR 125.373 (siehe Anhangangabe 3.9), was sowohl dem Nominalbetrag der Zinsswaps zur Absicherung als auch dem Nominalbetrag der abgesicherten, auf EURIBOR lautenden, besicherten Bankdarlehen 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 Zinssicherungsgeschäften 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 2022 standen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 8.642 (Vj. TEUR 7.092) erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten von TEUR 7.972 (Vj. TEUR 6.811) 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 gestellten Ausfallwahrscheinlichkeitsberechnungen.

Die Einschätzung zukünftiger Forderungsausfälle basiert auf einem Monitoring der deutschen Gesamtwirtschaft. Für die Änderung der Ausfallquoten werden die Ratingtabellen für Staaten herangezogen, sofern keine konkreten Einzelbewertungen zur Bonität vorliegen.

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 Bonitätschecks eine geschätzte Ausfallwahrscheinlichkeit angenommen und mit den monatlichen Mietforderungen berechnet.

Ausfallrisiko-Ratingklasse		Bruttobuchwerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					Beim Erwerb bereits wertgeminderte Finanzinstrumente
Externe Ratingklasse gemäß Creditreform	Interne Ratingklasse	Ausfallwahrscheinlichkeit	12-Monats Expected Credit Loss	Lifetime Expected Credit Loss			
				LECL-nicht wertgeminderte Kredite	LECL-wertgeminderte Kredite	LECL-vereinfachter Ansatz	
<b>100 - 349</b>		0,19% (0,14%)				TEUR 4.543 (3.918)	
<b>350 - 499</b>		0,40% (0,50%)				TEUR 6.314 (4.581)	
<b>500</b>							
<b>600</b>							

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 0,19 % bis 0,40 % (Vorjahreszahlen in Klammern).

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorjahr: Kredite und Forderungen)	31.12.2022
Wertberichtigung zum 31.12.2021	125
Erfolgswirksame Erhöhung der Wertberichtigung	10
<b>Wertberichtigung zum 31.12.2022</b>	<b>135</b>
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
<b>Wertberichtigung zum 31.12.2021</b>	<b>125</b>

**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 Genossenschaftsbankensektors sowie des privaten Bankgewerbes abgesichert sind. Die Bankenbonitäten werden regelmäßig überprüft. Eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos sowie objektive Hinweise auf Wertminderung der Forderungen gegen Kreditinstitute lagen im Geschäftsjahr nicht vor. Dennoch wurde auf Basis des Bankenratings eine Risikovorsorge von 0,02 % bis 0,10 % / TEUR 18 (Vj. 0,03 % bis 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 Zinnsicherungsinstrumenten wird darauf geachtet, dass diese bei Ausfall der Kontrahenten zu einem 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.

**KONZERNANHANG**

Ausfallrisiko-Ratingklasse		Bruttobuchwerte der Bankguthaben					
Externe Ratingklasse gemäß Rating-agenturen	Interne Ratingklasse	Ausfall-wahrschein-lichkeit	12-Monats Expected Credit Loss	Lifetime Expected Credit Loss			Beim Erwerb bereits wertgeminderte Finanzinstrumente
				LECL-nicht wert-geminderte Kredite	LECL-wert-geminderte Kredite	LECL-vereinfach-ter Ansatz	
<b>AAA - A-</b>		0,02 - 0,10 % (0,03 - 0,06%)				TEUR 25.921 (13.470)	
<b>BBB+ - B-</b>							
<b>CCC+ - CCC-</b>							

Das Rating der Banken wurde gemäß Moody's und Fitch Rating mit „sehr gut“ klassifiziert. Die Ausfallwahrscheinlichkeit entspricht daher gemäß Ratingmatrix 0,02 % bis 0,10 % (Vorjahreszahlen in Klammern).

**Entwicklung der Wertberichtigung auf Forderungen gegen Kreditinstitute gemäß IFRS 9**

Forderungen gegenüber Kreditinstituten, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorjahr: Kredite und Forderungen)	31.12.2022
Wertberichtigung zum 31.12.2021	7
<b>Wertberichtigung zum 31.12.2022</b>	<b>18</b>

## KONZERNANHANG

**Entwicklung der Risikovorsorge im Geschäftsjahr**

Im Folgenden wird die Entwicklung der Risikovorsorge auf Basis eines Vergleichs des Jahresanfangs- mit dem Jahresendbestand dargestellt (Vorjahreswerte in Klammern):

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 2022	7 (11)	125 (137)	132 (148)
Abschreibungen	0	0	0
Aufzinsung	0	0	0
Neu ausgerichtete oder erworbene finanzielle Vermögenswerte	25.921 (13.470)	10.857 (9.284)	36.778 (22.754)
Umbuchungen	0	0	0
in/(aus) 12-Monats-ECL	0	0	0
in/(aus) Gesamtlaufzeit-ECL - nicht wertgeminderte Kredite	0	0	0
in/(aus) Gesamtlaufzeit-ECL - wertgeminderte Kredite	0	0	0
Während der Periode ausbuchte finanzielle Vermögenswerte (nicht abgeschrieben) aufgrund von Rückzahlungen, Modifizierungen, Veräußerungen, etc.	-13.470 (-9.089)	9.284 (-7.335)	22.754 (-16.424)
Änderungen der Modelle/ Risikoparameter	0	0	0
	11	10	21
Wertberichtigung zum 31. Dezember 2022	(-4)	(-12)	(-16)
Bruttobuchwert der Risikovorsorge zum 31. Dezember 2022	18 (7)	135 (125)	153 (132)

**D) LIQUIDITÄTSRISIKO**

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

Nachfolgende Tabelle zeigt alle zum 31. Dezember 2022 vertraglich fixierten, nicht diskontierten Zahlungen für Tilgungen, Zinsen und Rückzahlungen.

**KONZERNANHANG**

Die Zahlungen aus den variabel verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsinstrumente) 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.

<b>Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2022</b>						
Angaben in TEUR	Gesamt Brutto- abflüsse	2023	2024	2025	2026	ab 2027
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	241.640	7.759	2.337	15.837	9.387	206.321
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.983	2.983	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4.719	4.675	44	0	0	0
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>249.342</b>	<b>15.417</b>	<b>2.381</b>	<b>15.837</b>	<b>9.387</b>	<b>206.321</b>
Designierte derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen</b>	<b>249.342</b>	<b>15.417</b>	<b>2.381</b>	<b>15.837</b>	<b>9.387</b>	<b>206.321</b>
Kreditzusagen	0	0	0	0	0	0
<b>Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen</b>	<b>249.342</b>	<b>15.417</b>	<b>2.381</b>	<b>15.837</b>	<b>9.387</b>	<b>206.321</b>

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 2.804 (Vj. TEUR 2.933).

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen in 2023 von rd. EUR 12,4 Mio. stehen Bankguthaben, unbelastete Grundstücke sowie der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

## KONZERNANHANG

<b>Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2021</b>						
Angaben in TEUR	Gesamt Brutto- abflüsse	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
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>200.742</b>	<b>11.555</b>	<b>9.333</b>	<b>3.704</b>	<b>17.115</b>	<b>159.035</b>
Designierte derivative Finanzinstrumente	12.675	2.636	2.145	1.826	1.739	4.329
Nicht designierte derivative Finanzinstrumente	370	84	66	52	49	119
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>13.045</b>	<b>2.720</b>	<b>2.211</b>	<b>1.878</b>	<b>1.788</b>	<b>4.448</b>
<b>Fälligkeit vor Ausnutzung Kreditzusagen</b>	<b>213.787</b>	<b>14.275</b>	<b>11.544</b>	<b>5.582</b>	<b>18.903</b>	<b>163.483</b>
Kreditzusagen	0	0	0	0	0	0
<b>Fälligkeit nach Ausnutzung Kreditzusagen</b>	<b>213.787</b>	<b>14.275</b>	<b>11.544</b>	<b>5.582</b>	<b>18.903</b>	<b>163.483</b>

**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 betrug diese Quote 34 % (Vj. 28 %).

**6.4. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers**

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2022 angefallenen Honorare betragen:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Prüfungshonorare	129	105
<b>SUMME</b>	<b>129</b>	<b>105</b>

**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:

**KONZERNANHANG**

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 2023

**POLIS Immobilien AG**

- Der Vorstand -



**Mathias Gross**



**Dr. Michael Piontek**



# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## An die POLIS Immobilien AG

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der POLIS Immobilien AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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: „Auf einen Blick“, „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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

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 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, 29. März 2023

**Ernst & Young GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Canzler**  
Wirtschaftsprüfer

**Pilawa**  
Wirtschaftsprüfer



---

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

POLIS Immobilien AG  
Lietzenburger Straße 46  
10789 Berlin

[www.polis.de](http://www.polis.de)

### **Konzeption und Design**

Herrlich GmbH  
[herrlich-berlin.com](http://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](mailto:info@polis.de)

### **Fotos**

Branislav Jesic, Tom Reindel, Dalís Pacheco

Headerbilder im Portfolio:

Adobe Stock, TTstudio, Brandenburger Tor, Berlin

Adobe Stock, TTstudio, Semperoper, Dresden

Adobe Stock, euregiocontent, Düsseldorf

Adobe Stock, pixelliebe, Dom, Erfurt

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

Adobe Stock, inamai, Theater, Gera

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

Adobe Stock, Mapics, Rathaus Hannover

Adobe Stock, John Smith, Dom, Köln

Adobe Stock, gnoparus, Marienplatz, München

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

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

HAUS  
NEUMARKT  
49





**POLIS**

**POLIS IMMOBILIEN AG**

Lietzenburger Straße 46  
10789 Berlin

Telefon +49 30 225 00 250

Telefax +49 30 225 00 299

[www.polis.de](http://www.polis.de)

[info@polis.de](mailto:info@polis.de)