

InCity Immobilien AG  
Frankfurt am Main  
Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019

---

# KONZERN-BILANZ

## ZUM 31. DEZEMBER 2019 NACH HGB

AKTIVA TEUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	82	43
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	167.229	115.618
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	195	195
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.202	12.310
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	1.093	1.543
	<b>170.801</b>	<b>129.709</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	1.270	1.682
2. Bauten zum Verkauf	0	1.150
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.904	2.699
2. Sonstige Vermögensgegenstände	524	1.415
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	10.958	32.416
	<b>15.656</b>	<b>39.362</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>205</b>	<b>202</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>186.662</b>	<b>169.273</b>

# KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019 NACH HGB

PASSIVA TEUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	86.000	86.000
./.. eigene Anteile	-36	-36
bedingtes Kapital TEUR 43.000 (Vj. TEUR 43.000)	<b>85.964</b>	<b>85.964</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	11.245	11.245
<b>III. Gewinnrücklage</b>		
1. Gesetzliche Gewinnrücklage	36	36
2. Andere Gewinnrücklagen	-103	-103
<b>IV. Konzernbilanzverlust</b>	-13.476	-11.595
<b>V. Ausgleichposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>	156	157
	<b>83.822</b>	<b>85.704</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	103	114
2. sonstige Rückstellungen	2.020	1.795
	<b>2.123</b>	<b>1.909</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	20.050	20.050
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.731	54.333
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.532	884
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491	3.486
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.150	1.150
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.700	1.709
davon aus Steuern TEUR 93 (Vj. TEUR 53)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 1 (Vj. TEUR 6)		
	<b>100.654</b>	<b>81.612</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>63</b>	<b>43</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>186.662</b>	<b>169.273</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

TEUR	01.01.-31.12. 2019	01.01.-31.12. 2018
1. Umsatzerlöse	8.650	10.779
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	-366	-3.932
3. Sonstige betriebliche Erträge	714	441
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.150	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.293	-1.942
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.475	-1.252
b) soziale Abgaben	-184	-140
6. Abschreibungen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.838	-1.573
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.998	-1.781
8. Erträge aus Beteiligungen	0	1.035
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	123	1
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-724
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.075	-1.253
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	-98
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.880</b>	<b>-439</b>
14. Sonstige Steuern	-2	-7
<b>15. Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-1.882</b>	<b>-446</b>
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-11.595	-11.123
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresüberschuss	1	-26
<b>18. Konzernbilanzverlust</b>	<b>-13.476</b>	<b>-11.595</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

TEUR	01.01.-31.12. 2019	01.01.-31.12. 2018
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-1.894	-348
(+) Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.838	2.297
	<b>-56</b>	<b>1.949</b>
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.953	1.252
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	-7	8
(-) gezahlte Ertragsteuern	-4	-517
	<b>1.886</b>	<b>2.692</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	1.516	3.932
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-184	-722
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstige Aktiva	884	3.414
(+/-) Veränderung der sonstigen Rückstellungen	-25	-198
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.995	2.360
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	704	351
(-/+) Gewinn/Verlust aus Anlagenabgang	-254	-910
(+/-) Sonstige Beteiligungserträge	0	-1.035
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.532</b>	<b>9.884</b>
(+) Einzahlungen aus Abgang Anlagenvermögen	2	11.770
(+) Einzahlungen aus Abgang Finanzanlagevermögen	450	653
(+) Einzahlungen aus Abgängen Konsolidierungskreis	2.803	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-45.669	-39.615
(+/-) Ein-/Auszahlungen aus Zugängen Konsolidierungskreis	0	-9
(+) erhaltene Zinsen	102	1
(+) erhaltene Dividenden	0	1.035
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-42.312</b>	<b>-26.165</b>
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	27.000	31.652
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-5.591	-8.251
(-) gezahlte Zinsen	-2.087	-1.155
(+/-) Sonstige Veränderung	0	-103
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>19.322</b>	<b>22.143</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-21.458</b>	<b>5.862</b>
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	32.416	26.554
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestands	0	0
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>10.958</b>	<b>32.416</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesetzl. Gewinn- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
<b>1. Januar 2018</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>0</b>
Periodenergebnis 2018	0	0	0	<b>0</b>
Sonstige Veränderung	0	0	0	<b>-103</b>
<b>31. Dezember 2018</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>
<b>1. Januar 2019</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>
Periodenergebnis 2019	0	0	0	0
Sonstige Veränderung	0	0	0	0
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile in Fremdbesitz	Insgesamt
-36	-11.123	131	86.253
0	-472	26	-466
0	0	0	-103
-36	-11.595	157	85.704
-36	-11.595	157	85.704
0	-1.881	-1	-1.882
0	0	0	0
-36	-13.476	156	83.822

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 wurde am 30. März 2020 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe fokussiert sich auf die Investition in Bestandsimmobilien in zentraler Lage von Berlin und Frankfurt am Main. Darüber hinaus realisiert die InCity AG in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschafts-Modelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Zudem übernimmt die InCity Gruppe umfassend und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte.

### 2. Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der InCity Gruppe wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Der Konzernabschluss wird in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Rundungen erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für die Aufstellung des Abschlusses maßgebende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (drei Jahre; lineare Methode) vermindert.



Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen, sowie notwendige außerplanmäßige Abschreibungen, vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die **Vorräte** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Tageswerten angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnisse** sind auf Basis von Einzelkalkulationen zu Herstellungskosten bewertet, wobei neben den direkt zurechenbaren Kosten auch Fremdkapitalzinsen gemäß § 298 Abs. 1 i. V. m. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB mit TEUR 24 in die Herstellungskosten einbezogen wurden.

Die unfertigen Leistungen enthalten auch Betriebskosten der Mieter, die noch nicht an diese endabgerechnet sind. Die Aktivierung noch nicht abgerechneter Betriebskosten berücksichtigt Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden zu Nennwerten abzüglich Wertabschläge für Einzelrisiken und für das allgemeine Kreditrisiko bilanziert. Unverzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind abgezinst.

Für Einnahmen/Ausgaben nach dem Bilanzstichtag, die Erträge/Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, werden **Rechnungsabgrenzungsposten** gebildet.

**Steuerrückstellungen** und **sonstige Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden, sofern vorhanden, mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet. Die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung werden nicht

abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt. Aktive und passive Steuerlatenzen werden unsaldiert ausgewiesen.

Soweit **Bewertungseinheiten** gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung: Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Es kommt die „Einfrierungsmethode“ zur Anwendung. D.h. die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **4. Konsolidierungskreis**

Der Konzernabschluss umfasst die InCity AG und die von ihr beherrschten inländischen Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die folgenden Angaben beziehen sich auf den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaften.

Im Berichtsjahr wurde keine Gesellschaft erstmalig konsolidiert.

Außerdem wurde folgende Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht mehr konsolidiert (entkonsolidiert), da sich der Kapitalanteil der Muttergesellschaft dahingehend geändert hat, dass nunmehr keine Beherrschung durch das Mutterunternehmen mehr besteht:

- IC Objekt10 Berlin GmbH, Frankfurt am Main

#### **5. Konsolidierungsgrundsätze**

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines (Zu-)Erwerbs erstmals konsolidiert wurden, wurde nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen. Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegendem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

**Anteile nicht beherrschender Gesellschafter** (Minderheitsanteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt grundsätzlich innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

## **ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter der Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Das Anlagevermögen des InCity Konzerns in Höhe von TEUR 170.801 (31. Dezember 2018: TEUR 129.709) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 169.626; 31. Dezember 2018: TEUR 128.123). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 167.229 (31. Dezember 2018: TEUR 115.618). Dieser Betrag betrifft die neun im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.093 (31. Dezember 2018: TEUR 1.543) betreffen nahezu ausschließlich die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100 %-igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45 %) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 1.091 (31. Dezember 2018: TEUR 1.541). Der Rückgang des Beteiligungsbuchwerts im Vergleich zum Vorjahr ist auf eine Eigenkapitalrückführung von TEUR 450 im Berichtsjahr zurückzuführen. Zum 31. Dezember 2018 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 2.465 und für das Geschäftsjahr 2018 ein Jahresfehlbetrag von TEUR 356 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 82 (31. Dezember 2018: TEUR 43) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -Lizenzen des Mutterunternehmens.

## Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 31.12.2019	Kapitalanteil der InCity AG %
<b>Mutterunternehmen</b>	
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>	
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	100
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74
MG 10-14 GmbH, Köln	100
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim am Taunus	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Projektgesellschaft HW 46 mbH, Hofheim am Taunus	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100*
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt9 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt12 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100

\*mittelbar über IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main

<b>Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen:</b>	-
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln*	45

\*mittelbar über Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin

Aufgrund der Bedeutung hinsichtlich ihrer Geschäftstätigkeit und des daraus resultierenden Einflusses auf die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erfolgt die Einbeziehung der vorstehenden Gesellschaft in den Konzernabschluss zum Buchwert.

Für folgende Gesellschaften werden die Erleichterungen nach §264 Abs. 3 HGB bzw. §264b HGB für das Geschäftsjahr 2019 in Anspruch genommen:

- May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln
- Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin
- IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main
- IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main
- IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main
- IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main

#### **Vorräte**

Die Vorräte bestehen zum 31. Dezember 2019 ausschließlich aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.270 (31. Dezember 2018: TEUR 1.682) und beinhalten zum 31. Dezember 2019 ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (31. Dezember 2018: TEUR 902). Zum Bilanzstichtag des Vorjahres waren hier zudem – neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten – zwei Immobilien des Entwicklungsprojekts „Elbquartier Blankenese“ ausgewiesen (TEUR 1.930). Beide Immobilien wurden im Berichtszeitraum veräußert und an die Erwerber übergeben.

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.904 (31. Dezember 2018: TEUR 2.699) und entfallen maßgeblich auf Forderungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechnete Dienstleistungen und Nachträge. Alle Forderungen werden grundsätzlich einzeln bewertet. Bei Vorliegen eines Zahlungsverzugs erfolgt eine sorgfältige Analyse der Gründe hierfür. Die Höhe der Wertberichtigungen bestimmt sich nach den Ergebnissen dieser Analyse.

Im Berichtszeitraum wurden Forderungen in Höhe von TEUR 497 (31. Dezember 2018: TEUR 31) wertberichtigt.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 293 (31. Dezember 2018: TEUR 1.145). Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinbehalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2018 innerhalb eines Jahres fällig.

Die **liquiden Mittel** in Höhe von TEUR 10.958 (31. Dezember 2018: TEUR 32.416) sind in Höhe von TEUR 8.671 (31. Dezember 2018: TEUR 30.115) frei verfügbar. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 205 (31. Dezember 2018: TEUR 202) betreffen insbesondere Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien sowie Investitionskostenzuschüsse an Mieter. Zudem sind Vorauszahlungen für Versicherungen sowie EDV- und Wartungsverträge enthalten.

#### Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 86.000 (31. Dezember 2018: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2018: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2017	86.000.000	86.000
31.12.2018	86.000.000	86.000
<b>31.12.2019</b>	<b>86.000.000</b>	<b>86.000</b>

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende genehmigte Kapital 2016/ aufgehoben und der Vorstand der Gesellschaft wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt EUR 43.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 43.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 31. Dezember 2019 betrug das **genehmigte Kapital** demnach TEUR 43.000.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende bedingte Kapital 2016/ aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00 eingeteilt um bis Stück

43.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2019 demnach TEUR 43.000.

#### **Eigene Anteile**

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2019 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (31. Dezember 2018: EUR 36.271), die zu TEUR 107 erworben wurden. Im Geschäftsjahr wurden keine eigenen Anteile erworben und keine eigenen Anteile veräußert.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,04 % (31. Dezember 2018: 0,04 %) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 11.245 (31. Dezember 2018: TEUR 11.245).

Die **Gewinnrücklagen** enthalten eine gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 36 sowie andere Gewinnrücklagen aus der sonstigen Veränderung des Konzerneigenkapitals in 2018 in Höhe von TEUR - 103 durch die erfolgsneutrale Verrechnung des Unterschiedsbetrages aus der Aufstockung des Anteils an der IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main.

Im **Konzernbilanzverlust** in Höhe von TEUR -13.476 ist ein Verlustvortrag von TEUR -11.595 enthalten.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 2.020; 31. Dezember 2018: TEUR 1.795) betreffen hauptsächlich mit TEUR 662 (31. Dezember 2018: TEUR 408) Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 584 (31. Dezember 2018: TEUR 516), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 209 (31. Dezember 2018: TEUR 217), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 136 (31. Dezember 2018: TEUR 139) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 24 (31. Dezember 2018: TEUR 36).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 10 Jahren von 1,59 % (31. Dezember 2018: 2,03 %) verwendet.

Die Rückstellungen für Gewährleistungen und Rechtsstreitigkeiten sind hinsichtlich des Betrags mit Unsicherheiten behaftet. Die Schätzung erfolgte auf der Grundlage von Einschätzungen von Architekten, Gutachtern und Rechtsanwälten.

## Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit TEUR	31.12.2019 Restlaufzeit			Gesamt
	bis	1 bis	über	
	1 Jahr	5 Jahre	5 Jahre	
1. Anleihe (31.12.2018)	50 (50)	20.000 (20.000)	0 (0)	20.050 (20.050)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2018)	1.857 (1.539)	7.196 (7.263)	66.678 (45.531)	75.731 (54.333)
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2018)	1.532 (884)	0 (0)	0 (0)	1.532 (884)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2018)	491 (3.486)	0 (0)	0 (0)	491 (3.486)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31.12.2018)	1.150 (1.150)	0 (0)	0 (0)	1.150 (1.150)
6. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2018)	1.700 (1.709)	0 (0)	0 (0)	1.700 (1.709)
- davon aus Steuern (31.12.2018)	93 (53)	0 (0)	0 (0)	93 (53)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2018)	1 (6)	0 (0)	0 (0)	1 (6)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Abtretung von erhaltenen Anzahlungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie durch Grundschulden auf die finanzierten Bestandsimmobilien besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus einem Darlehen der Haron Holding S.A. an die Muttergesellschaft.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.308; 31. Dezember 2018: TEUR 1.308) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 93; 31. Dezember 2018: TEUR 53) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 1 (31. Dezember 2018: TEUR 6).



Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 63 (31. Dezember 2018: TEUR 43) beinhalten Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das nachfolgende Geschäftsjahr betreffen.

#### **Passive latente Steuern**

Die passiven latenten Steuern resultierten im Vorjahr aus temporären Differenzen innerhalb der unfertigen Leistungen. Der Berechnung wurde ein kombinierter Steuersatz von 31,5 % zugrunde gelegt. Mit dem Verkauf der beiden letzten Einheiten im Projekt „Elbquartier-Blankenese“ wurden im Geschäftsjahr 2019 die passiven latenten Steuern ertragswirksam vereinnahmt.

#### **Haftungsverhältnisse**

Eventualverbindlichkeiten resultieren aus allgemeinen Gewährleistungsverpflichtungen im Rahmen der Bauaufträge / Generalunternehmerverträge, für die entsprechende Gewährleistungsrückstellungen gebildet wurden.

Aus gegenüber Dritten abgegebenen Bürgschaften ergeben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten des Konzerns in Gesamthöhe von TEUR 3.064, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht wahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Neben den Haftungsverhältnissen bestehen in Höhe von TEUR 348 (31. Dezember 2018: TEUR 591) sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen bei der Konzernmuttergesellschaft bzw. einer Tochtergesellschaft bestehende Miet- und Leasingverträge.

Im Geschäftsjahr wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 102) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

#### **Derivative Finanzinstrumente / Bewertungseinheit**

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines Darlehensvertrags (Grundgeschäft) mit einer anfänglichen Darlehensvaluta von EUR 5,0 Mio. wurde ein Zinsswap (Sicherungsinstrument) mit gleicher Laufzeit wie das Grundgeschäft abgeschlossen. Insofern wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument gleichen sich vollumfänglich zu jedem Zinszahlungstermin und über die Gesamtlaufzeit von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument aus. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet. Die Sicherungsbeziehung zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument ist derart ausgestaltet, dass ein Durchbrechen der fixen Beziehung und damit der Sicherung erst bei einem 3-Monats-EURIBOR von -1,35 % oder negativer droht. Der Vorstand geht auch auf Basis einer vorliegenden Prognose über die Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR davon aus, dass ein derart negativer Wert nicht erreicht wird und die Sicherungsbeziehung effektiv ist. Für die Bilanzierung kommt die "Einfrierungsmethode" zur Anwendung, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht erfasst werden. D. h. die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und

Verlustrechnung erfasst. Der in dieser Mikro-Bewertungseinheit erfasste Zinsswap besitzt zum 31. Dezember 2019 einen negativen Marktwert von rund TEUR -221. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zugrundeliegenden Geschäften um geschlossene Positionen handelt (effektives Hedging), ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

#### **Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Es wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 8,7 Mio. (Vorjahr: EUR 10,8 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (EUR 5,9 Mio.; Vorjahr: EUR 4,8 Mio.). Der Anstieg ist insbesondere auf den Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios um die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte ab April 2019 (EUR +0,8 Mio.) sowie auf Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte - nach abgeschlossener Umbauarbeiten und Übergabe an den Gewerbemietler und unter Berücksichtigung einer mietfreien Zeit - ab Oktober 2019 (EUR +0,3 Mio.) zurückzuführen. Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum Umsatzerlöse aus dem Verkauf und der Übergabe von zwei Wohnimmobilien des Entwicklungsprojekts „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg in Höhe von EUR 2,1 Mio. enthalten. Im Vorjahr waren zudem Erlöse aus dem Verkauf der restlichen drei Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf in Höhe von EUR 4,4 Mio. ausgewiesen. Des Weiteren umfassen die Umsatzerlöse im Berichtszeitraum Asset-Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) sowie Property- und Facility-Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von EUR 0,17 Mio. (Vorjahr: EUR 0,15 Mio.). Im Vorjahr war zudem der Buchgewinn aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie in Höhe von EUR 0,9 Mio. in der Umsatzerlösen ausgewiesen. Das Konzernergebnis des Verkaufs einer Bestandsimmobilie im Rahmen eines Share-Deals ist im laufenden Geschäftsjahr in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

### **Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen**

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen betreffen im Berichtszeitraum noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit EUR +0,4 Mio. (Vorjahr: EUR +0,2 Mio.). Zudem sind im Berichtszeitraum Bestandsminderungen im Rahmen von der Übergabe einer Wohnimmobilie aus der Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg mit EUR 0,8 Mio. enthalten. Im Vorjahr waren zudem Bestandsminderungen im Rahmen von Übergaben von Wohneinheiten von rund EUR 4,1 Mio. enthalten.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge**

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus dem Konzernergebnis des Verkaufs der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft

(TEUR 261), der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 135; Vorjahr: TEUR 101), aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 95; Vorjahr: TEUR 151), aus konzernexternen Weiterbelastungen (TEUR 58; Vorjahr: TEUR 0), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 51; Vorjahr: TEUR 31) sowie aus Erstattungen von Rechts- und Beratungskosten (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 0) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 88).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.998 (Vorjahr: TEUR 1.781) setzen sich maßgeblich aus Einstellungen in Einzelwertberichtigungen (TEUR 497; Vorjahr: TEUR 31), Rechts- und Beratungskosten (TEUR: 307; Vorjahr: TEUR 394), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 171; Vorjahr: TEUR 169), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 146; Vorjahr: TEUR 154), Raumkosten (TEUR 145; Vorjahr: TEUR 137), EDV-Kosten (TEUR 102; Vorjahr: TEUR 78), Buchführungskosten (TEUR 70; Vorjahr: TEUR 65), Reisekosten (TEUR 68; Vorjahr: TEUR 50), Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 61; Vorjahr: TEUR 54), Kosten Hauptversammlung (TEUR 40; Vorjahr: TEUR 32) sowie Kosten der Börsennotierung (TEUR 38; Vorjahr: TEUR 31) zusammen. Im Vorjahr sind zudem noch Kosten der Kapitalbeschaffung im Rahmen der Begebung der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 212 angefallen.

#### **Erträge aus Beteiligungen und Abschreibungen auf Finanzanlagen**

**Erträge aus Beteiligungen** konnten im Berichtsjahr nicht erzielt werden. Im Vorjahr wurden Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 1.035 aus der Gewinnausschüttung (vor Steuern) der Projektbeteiligung „Rhein VII“ an eine Tochtergesellschaft der InCity erzielt.

**Abschreibungen auf Finanzanlagen** mussten im Berichtsjahr nicht erfolgen. Im Vorjahr umfassten die Abschreibungen auf Finanzanlagen den – im Beteiligungsbuchwert aktivierten – Nettoanteil (nach Steuern) der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ in Höhe von rund TEUR 724.

#### **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die Zinserträge und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 1) setzen sich im Geschäftsjahr maßgeblich aus einer Finanzmittelanlage im Rahmen einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition (TEUR 83) sowie der Verzinsung von Steuererstattungen (TEUR 17) zusammen.

#### **Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.075 (Vorjahr: TEUR 1.253) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 1.390; Vorjahr: TEUR 1.085), Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 600; Vorjahr: TEUR 50) sowie Aufwendungen bezüglich von der Haron Holding S.A. an die Muttergesellschaft gewährten Darlehen (TEUR 30; Vorjahr: TEUR 23) zusammen.

#### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultiert im Berichtsjahr insgesamt ein Ertrag Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: Steueraufwand in Höhe von TEUR 98). Im Berichtsjahr stehen einem Steueraufwand vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 51 aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen insgesamt Steuererstattungen aus Vorjahren in Höhe von TEUR 58 sowie die ertragswirksame Vereinnahmung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 5 gegenüber.

Auf Basis des Konzernjahresfehlbetrags vor Ertragsteuern von TEUR 1.894 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragsteuersatz von 31,5 % ein erwarteter Steueraufwand von TEUR 0. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem zum einen aus steuerbarem Ertrag von Einzelgesellschaften sowie, zum anderen, aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt, mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

#### **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.287 (Vorjahr TEUR 2.301) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonten und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

### **SONSTIGE ANGABEN**

#### **Gesamtbezüge des Vorstands**

Auf die Angabe der Bezüge des Vorstands wird aufgrund der mittelbaren Schutzwirkung des § 314 Abs. 3 Satz 2 (iVm §286 Abs. 4) HGB verzichtet.

#### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 36.

#### **Mitarbeiter**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne den Vorstand betrug im Berichtsjahr fünfzehn (Vorjahr: dreizehn).

#### **Nachtragsbericht**

Am 3. Januar 2020 erfolgte durch Eingang der Kaufpreiszahlung für 100 % der Geschäftsanteile der die Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft der verkaufsseitige Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel dieser Immobilie im Rahmen eines Share-Deals.

Bezüglich der Auswirkungen der COVID-19-Virus-Pandemie verweisen wir auf die Abschnitte „7.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ und „7.3 Ausblick“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2019 / Zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019.

Weitere Vorgänge nach dem 1. Januar 2020 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG sind nicht eingetreten.

### Prüfungs- und Beratungshonorare

Der Abschlussprüfer der InCity AG ist unverändert zum Vorjahr die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen entstanden:

TEUR	2019	2018
Abschlussprüfung	81	81
Steuerberatung	0	0
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>81</b>	<b>81</b>

Frankfurt am Main, 30. März 2020

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2019
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Um- gliederung	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	106	86	3	0	189
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken	119.868	38.713	2.556	17.173	173.198
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	271	56	2	0	325
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	12.310	7.065	0	-17.173	2.202
	<b>132.449</b>	<b>45.834</b>	<b>2.558</b>	<b>0</b>	<b>175.725</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	3.317	0	450	0	2.867
	<b>135.872</b>	<b>45.920</b>	<b>3.011</b>	<b>0</b>	<b>178.781</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
63	46	2	107	82	43
4.250	1.736	17	5.969	167.229	115.618
76	56	2	130	195	195
0	0	0	0	2.202	12.310
<b>4.326</b>	<b>1.792</b>	<b>19</b>	<b>6.099</b>	<b>169.626</b>	<b>128.123</b>
1.774	0	0	1.774	1.093	1.543
<b>6.163</b>	<b>1.838</b>	<b>21</b>	<b>7.980</b>	<b>170.801</b>	<b>129.709</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die InCity Immobilien AG

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der InCity Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, 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 (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den 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 der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des

Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können; □
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die

Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Abschlussprüfung feststellen.

Berlin, 31. März 2020

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Glöckner  
Wirtschaftsprüfer

Beckers  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2019

## 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend: „InCity AG“) mit Sitz in Frankfurt am Main ist als multidisziplinäres Immobilienunternehmen im Bereich Aufbau und Wertsteigerung von Immobilien, im Asset Management und in der Projektentwicklung tätig. Für das Bestandsportfolio fokussiert sich die InCity AG auf die Immobilienmärkte der beiden Metropolen Berlin und Frankfurt am Main und verfolgt mit ihren Investments eine nachhaltige Strategie. Entscheidend sind die jeweilige Lage und Objektqualität sowie die langfristige Wertstabilität. Entsprechend setzt sich das Bestandsportfolio aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin sowie Objekten in nachhaltig attraktiven Lagen Frankfurts zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. zusammen. Der Schwerpunkt liegt auf gewerblichen Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können. Zudem werden von der InCity Gruppe umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte, angepasst an das jeweilige Objekt oder Portfolio, übernommen.

Daneben beteiligt sich die InCity AG über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die InCity AG in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der aus Sicht der kreditgebenden Banken für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Durch dieses Geschäftsmodell, bei dem die Projektdurchführung dem mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem Volumen (HGB-Buchwert) von insgesamt rund EUR 169 Mio. im Bestand des InCity Konzerns (31. Dezember 2018: sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 121 Mio.). Ein Wohn- und Geschäftshaus („Jacobsohnstraße 27“ in Berlin) wurde mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2019 veräußert, während der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel der erworbenen Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte zum 31. März 2019 erfolgte.

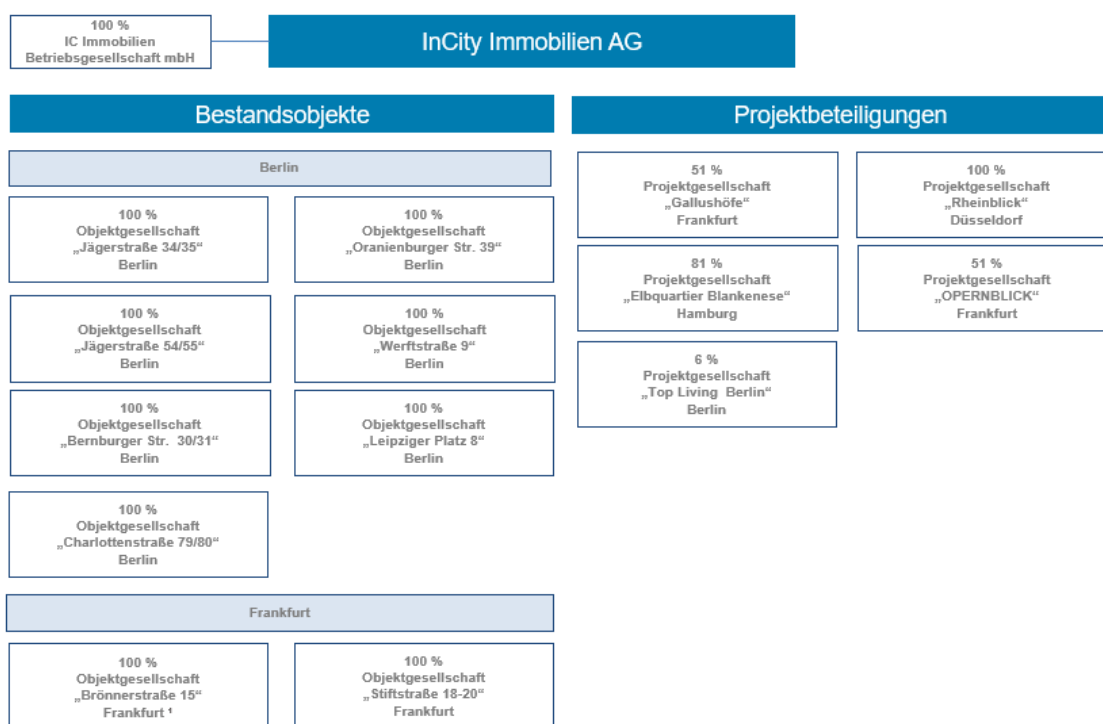
Die laufenden Projektbeteiligungen („Rhein VII“ in Düsseldorf und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg) sind nahezu vollständig abgeschlossen und haben für die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage keine wesentliche Bedeutung.

## 1.2. Konzernstruktur

Das Geschäftsmodell der InCity AG beruht einerseits auf Investitionen in den Aufbau eines Bestandsportfolios über Tochtergesellschaften, andererseits auf Beteiligungen an Projektgesellschaften, über die die entsprechenden Projektentwicklungen realisiert werden. Die InCity AG selbst ist für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig.

Bei den Gesellschaften, die Immobilien für die Bestandshaltung erwerben, ist die InCity AG in der Regel alleiniger Gesellschafter. Die Gesellschaften, über die die Projektentwicklungen abgewickelt werden, sind reine Zweckgesellschaften; hier geht die InCity AG in der Regel eine Mehrheitsbeteiligung ein.

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2019 bestehenden Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien dargestellt



<sup>1</sup> Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel des Verkaufs von 100 % der Geschäftsanteile am 3. Januar 2020 erfolgt

### Beteiligungsstruktur – Bestandsimmobilien

Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte, die aufgrund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

Die Bestandsimmobilien werden in der Regel durch einzelne Objektgesellschaften gehalten, deren Alleingesellschafter die InCity AG ist. Die Finanzierungen der Immobilien erfolgen in der Regel individuell über die jeweilige Bestandsgesellschaft.

Das Asset Management für diese Immobilien wird durch die InCity AG auf Basis von Geschäftsbesorgungsverträgen wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören die Erstellung eines Investmentplans für die jeweilige Immobilie, die strategische Beratung und das Management der Immobilie in Übereinstimmung mit dem Business-Plan und im Interesse der Performanceoptimierung sowie das Vermietungsmanagement. Außerdem berät die InCity AG die Gesellschaften im Hinblick auf die Planung jeglicher Baumaßnahmen sowie beim Verkauf der Immobilie und unterstützt sie bei Unternehmensaktivitäten.

Arbeitsbereiche, die nicht zu den Kernkompetenzen der InCity AG zählen, werden – auch aus Effizienzgründen – im Rahmen der Geschäftsbesorgung ausgelagert. Hierzu zählen das Property Management, die Erstellung der Finanzbuchhaltung für die Objektgesellschaften sowie die Steuerberatung. Für einzelne in den Jahren 2018 und 2019 erworbene Immobilien werden wesentliche Teile des Property Managements innerhalb der InCity Konzernstruktur erbracht.

Die InCity AG bzw. ihre Tochtergesellschaften übernehmen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen auch das Asset Management für fremde Objektgesellschaften. Der Leistungsumfang umfasst im Wesentlichen die gleichen Dienstleistungen wie das Asset Management für Konzerntöchter.

Für die übernommene Dienstleistung aus den jeweiligen Geschäftsbesorgungsverträgen erhalten die InCity AG bzw. ihre Tochtergesellschaften ein Geschäftsbesorgungsentgelt.

Die Mietüberschüsse aus den Bestandsimmobilien, die von den Tochtergesellschaften der InCity AG gehalten werden, sollen kurz- bis mittelfristig durch Beteiligungserträge mindestens die Fixkosten der InCity AG decken.

#### **Beteiligungsstruktur – Projektbeteiligungen**

Die InCity AG beteiligt sich als Muttergesellschaft innerhalb der Realisierungsphase mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Aufgrund des Geschäftsmodells, bei dem die Projektdurchführung dem über detaillierte regionale Kenntnisse verfügenden mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, sind Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Die InCity AG bietet so regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in dieser Kooperation liquiditätsschonend zu realisieren. Dabei stellt die InCity AG der neu zu gründenden Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung. Im Rahmen der Partnerschaft führt die InCity AG ein weitreichendes Qualitäts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit 51 % beteiligt. Ausnahmen zu dieser angestrebten Beteiligungsquote stellen die beiden im Jahr 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebrachten Projekte „Rheinblick“ in Düsseldorf (ursprünglich 84 %) und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (81 %) dar.

Zudem sichert sich die InCity AG weitgehende gesellschaftsrechtliche Einflussmöglichkeiten in den Projektgesellschaften. Hierdurch wird eine Vermögenssicherung für die InCity AG für den Fall gewährleistet, dass der Partner das Projekt nicht wie vereinbart durchführt und abschließt.

Diese Struktur hat den Vorteil, dass bereits ab Projektstart eine attraktive Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erfolgt. Darüber hinaus erhält die InCity AG regelmäßig für die übernommenen Controlling-Aufgaben eine Management-Fee. Beide Zahlungsströme wirken sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die finanzielle Flexibilität der InCity AG aus.

Spätestens nach Fertigstellung, Veräußerung und Rückführung der Fremdfinanzierung erhält die InCity AG das gewährte Gesellschafterdarlehen zurück und ist darüber hinaus am Ergebnis der Projektgesellschaft beteiligt. Die zurückgeflossenen Gesellschafterdarlehen aus den Projektgesellschaften werden zur Substanzsteigerung verwendet und in den weiteren Portfolioaufbau reinvestiert. Realisierte Projekterträge sollen zukünftig neben der Reinvestition auch für Ausschüttungen zur Verfügung stehen.

### **1.3. Marktumfeld und Positionierung der InCity AG**

In den Geschäftszweigen der Immobilienbestandshaltung sowie der Immobilienprojektbeteiligungen steht die InCity Gruppe in Konkurrenz mit nationalen und internationalen Immobilieninvestoren. Während institutionelle Investoren in der Regel in größere Volumina investieren, liegt der Schwerpunkt der InCity Gruppe bei der Bestandshaltung auf gewerblichen Immobilien, die auch einen Wohnanteil aufweisen können, mit einem Investitionsvolumen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. Außerdem fokussiert sich die InCity Gruppe auf die Immobilienmärkte Berlin und Frankfurt am Main. Hier ist die InCity Gruppe eng mit Maklern, privaten und institutionellen Investoren, Family Offices und Projektentwicklern vernetzt. Die Konzentration auf diese zwei Immobilienmärkte erlaubt der InCity Gruppe eine starke Präsenz in diesen Märkten. Durch ständigen Kontakt und Austausch mit den dort verankerten regionalen Playern erschließen sich für die InCity Gruppe fortlaufend Investitionsoportunitäten.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die Gesellschaft durch ihr Engagement in Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main, die Fokussierung auf Immobilienprojektbeteiligungen in den Metropolregionen Deutschlands sowie ihr bestehendes Netzwerk zu erfahrenen und regional agierenden Marktteilnehmern nachhaltig gut aufgestellt ist.

### **1.4. Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2019**

Im Berichtsjahr 2019 hat die InCity AG den Aufbau des qualitativ hochwertigen Bestandsportfolios konsequent fortgesetzt.

Am 31. März 2019 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für die im November 2018 erworbene Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte. Hier handelt es sich um ein zehngeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Büroanteil in zentraler Bestlage am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 5.100 m<sup>2</sup>, wovon mehr als zwei Drittel auf Büroflächen entfallen, die vollständig vermietet sind. Das Gebäude wurde zwischen den Jahren 2000 und 2003 errichtet.

Im April 2019 veräußerte die InCity AG ihre Geschäftsanteile an der 100%igen Tochtergesellschaft, die IC Objekt10 Berlin GmbH, an einen Dritten. In der IC Objekt10 Berlin GmbH ist die Bestandsimmobilie „Jacobssohnstraße 27“ in Berlin enthalten. Aus diesem Verkauf im Rahmen eines Share-Deals resultiert auf Konzernebene ein Gewinn in Höhe von rund TEUR 261 im Geschäftsjahr 2019.

Im Herbst 2019 konnten die Umbaumaßnahmen im Gewerbebereich der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte abgeschlossen werden. Die Gewerbeflächen (rund 88 % der Gesamtfläche) wurden an den Bestandsmieter übergeben. Unter Berücksichtigung von einer mietfreien Zeit erzielten die Gewerbeflächen seit Oktober 2019 die vertraglich vereinbarten Mieterlöse. Mit einer Fertigstellung der zwei hochwertigen Penthäuser im Dachgeschoss rechnen wir im vierten Quartal 2020.

Im November 2019 veräußerte die InCity AG durch notarielle Beurkundung des Verkaufsvertrags ihre Geschäftsanteile an der 100%igen Tochtergesellschaft, die IC Objekt1 Frankfurt GmbH, an einen Dritten. In der IC Objekt1 Frankfurt GmbH ist die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main enthalten. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel - damit die Realisierung des Gewinns auf Konzernebene erfolgte am 3. Januar 2020 und ist somit nicht im Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2019 enthalten.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 unverändert im Vergleich zum 31. Dezember 2018 neun Bestandsimmobilien.

Die gemeinsame Projektentwicklung „Rhein VII – bildschön leben“ mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH entwickelte sich im Jahr 2019 nach Plan. Alle Einheiten sind verkauft und bezogen. Die Fertigstellung der Maßnahmen in beiden Baufeldern sind bereits im Jahr 2017 vollständig abgeschlossen worden. Die projektbezogene Tochtergesellschaft der InCity AG hat im Jahr 2019 eine Eigenkapitalrückführung in Höhe von TEUR 450 (Vorjahr: Erhalt einer Vorab-Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 1.035) erhalten.

Die Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg schritt im Berichtsjahr 2019 weiter voran. Im fragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstanden 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Eine Kündigung des Generalunternehmers war im Jahr 2013 notwendig geworden, da dieser mit seinen Leistungen deutlich in Verzug war und Kundensonderwünsche nicht mehr bearbeitet hatte. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen wurde sichergestellt, dass der Großteil der zu diesem Zeitpunkt verkauften Häuser bis zum Frühjahr 2015 fertiggestellt wurde. Die Übergaben der fertiggestellten Häuser an die neuen Eigentümer sind größtenteils bereits im Geschäftsjahr 2015 erfolgt. Die weiteren bereits veräußerten Einheiten wurden im Jahr 2016 übergeben. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte der Verkauf und Übergabe von den bislang verbliebenen zwei Einheiten. Die Vielzahl der bei den Übergaben noch offenen Restmängel sowie die Verschiebung der Endabnahmen führten bereits im Jahr 2015 zu einer Anpassung der geplanten Kosten des Gesamtprojektes. Nach aktuellen Kalkulationen ist davon auszugehen, dass die vorgenommene bilanzielle Risikovorsorge ausreichend ist und keine Notwendigkeit einer weiteren Risikovorsorge besteht.

Im Rahmen des Ende 2016 von einer Tochtergesellschaft der InCity AG mit dem Luxemburger Fonds Lilienthalpark-Flughafen Berlin Fund SCS geschlossenen Asset Advisory Vertrages sowie der laufenden



Bewirtschaftung konnten im Berichtsjahr Umsatzerlöse im Konzern in Höhe von rund EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) erzielt werden.

## **1.5. Unternehmenssteuerung**

### **Leitung und Kontrolle**

Der **Vorstand** führt die Geschäfte der InCity AG. Er legt die Strategie fest und leitet das Unternehmen. Er ist verantwortlich für die Unternehmensplanung sowie die Einrichtung eines effektiven und angemessenen Risikomanagements.

Dem Vorstand gehörten im Berichtszeitraum Herr Michael Freund als Vorstandsvorsitzender (CEO) sowie Herr Helge H. Hehl als Finanzvorstand (CFO) an.

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem **Aufsichtsrat** zusammen. Im Rahmen der regelmäßigen und bedarfsorientierten Berichterstattung wird der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung sowie die für die InCity AG und die InCity Gruppe bedeutsamen strategischen Fragestellungen informiert. Neben seiner Funktion als gesetzliches Kontroll- und Überwachungsorgan berät der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen. In bestimmten Fällen hat der Aufsichtsrat Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der InCity AG besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Gemeinsam mit dem Vorstand tagte der Aufsichtsrat im Jahr 2019 in einer ordentlichen Sitzung sowie sechs außerordentlichen Sitzungen.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im Berichtszeitraum folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),  
Georg Glatzel (stellvertretender Vorsitzender),  
Luca Pesarini

### **Planungs- und Steuerungssystem**

Ziel des unternehmensinternen Steuerungssystems ist die Steigerung des Unternehmenswertes durch die Erwirtschaftung eines stabilen Cashflows aus der Bestandshaltung und den Projektbeteiligungen sowie die Gewährleistung eines langfristig profitablen Wachstums unter unternehmerisch angemessenen Risiken im Interesse der InCity AG, der Aktionäre, Mitarbeiter und unserer Geschäftspartner.

Ausgangspunkt ist die Unternehmensplanung, welche – ausgehend von dem Businessplan der bestehenden einzelnen Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen sowie den sich in der Pipeline befindlichen Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen – einen detaillierten Businessplan entwickelt. Dieser umfasst die geplanten Investitionen für den Ankauf von Bestandsimmobilien und das Eingehen von Projektbeteiligungen sowie die hierfür notwendigen Refinanzierungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie Investitionskosten bei den Bestandsimmobilien als auch notwendige Kosten der Projektentwicklungsmaßnahmen. Ebenso fließen die zu erwartenden Mieteinnahmen aus den

Bestandsobjekten sowie die Erträge aus den Projektbeteiligungen ein. Der Businessplan berücksichtigt Risiken und spezifische Chancen auf Einzelobjekt-/Einzelprojekt- sowie Unternehmensebene.

Die geplanten Entwicklungen und die erzielten Ergebnisse werden über das Controlling sowie Risikomanagement regelmäßig geprüft, überwacht und berichtet. Für die Überwachung der vereinbarten Ziele dienen ergebnisorientierte Kennzahlen, welche Teil eines regelmäßigen Reportings sind.

### **Grundsätze des Finanzmanagements**

Die InCity AG ist die zentrale Koordinierungsstelle für die Finanzplanung des Konzerns. Die erforderlichen Informationen werden aus einer monatlich aufgestellten und wöchentlich überwachten rollierenden Liquiditätsplanung ermittelt. Die Liquiditätsplanung dient insbesondere der kurz- und mittelfristigen Überwachung und Steuerung der Liquidität.

Die InCity Gruppe ist einer Reihe von finanziellen Risiken ausgesetzt, die durch ein Management Kontrollsystem („MKS“) gemessen und gesteuert werden. Im Fokus des Finanzrisikomanagements der InCity Gruppe stehen die Bestands- und Projektfinanzierungen und das Forderungsmanagement. Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente umfassen Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

### **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Kennzahlen auf Unternehmens- sowie Objekt- und Projektebene sind der Net Asset Value (NAV) sowie die Rendite des Immobilienbestandsportfolios und das annualisierte operative Ergebnis bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital bei den Projektbeteiligungen (Return on Equity p. a., ROE p. a.).

Auf Bestandsobjektebene liegt der Fokus auf der Entwicklung von Mieterträgen der von den einzelnen Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien sowie auf dem ökonomischen Eigenkapital der Objektgesellschaft. Wichtige Kennzahlen hier sind die Rendite der einzelnen Immobilien basierend auf der Soll-Miete p. a. im Verhältnis zum Marktwert sowie der NAV (Net Asset Value), welcher sich aus dem Vermögen der Objektgesellschaften abzüglich der Verbindlichkeiten errechnet.

Der Return on Equity bei den Projektbeteiligungen umfasst neben der laufenden Verzinsung sowie der Management-Fee den am Ende des Projektes realisierten Ertrag. Bei dem auf Ebene der einzelnen Projektgesellschaften ermittelten ROE handelt es sich um vertrauliche Daten, die in Absprache mit den Projektpartnern nicht zur Veröffentlichung vorgesehen sind.

Des Weiteren liegt der Fokus auf der Projektmarge. Da die Entwicklung der Verkaufspreise in der Regel durch die InCity Gruppe nicht direkt beeinflussbar, sondern bestimmten makroökonomischen Einflüssen unterworfen ist, liegt das besondere Augenmerk auf der Entwicklung der Gesamtinvestitionskosten. Durch Spezialisten-Know-how auf Ebene der InCity AG wird bei der Projektakquisition sowie während der gesamten Entwicklungsphase ein sehr enges Controlling und Monitoring der Kosten sichergestellt. Abweichungen werden zeitnah analysiert und in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand sowie den

jeweiligen Projektpartnern besprochen, um notwendige Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung und gesellschaftsrechtlich vereinbarten Rechte hat die InCity AG hier weitgehende Informations- und Entscheidungsbefugnisse.

Auf Ebene der InCity AG stellt das Jahresergebnis die wesentlichste Kennzahl dar. Als weitere Kennzahl von Interesse ist das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT), welches sich aus dem Ergebnis vor Steuern und Zinsensaufwendungen ergibt. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für die InCity AG.

Aus Konzernsicht stellt ebenfalls das Jahresergebnis die wesentlichste Kennzahl dar. Das EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsaufwendungen und Abschreibungen) sowie der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit sind darüber hinaus als weitere Kennzahlen von Interesse. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für den Konzern.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung<sup>1</sup>**

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Allerdings hat das Wirtschaftswachstum an Schwung verloren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs um 0,6 % im Vergleich zu den Wachstumsraten der Vorjahre (2017: 2,5 % sowie 2018: 1,5 %).

Ausschlaggebend für das schwächere Wachstum war der globale Rückgang der Industriekonjunktur. Das produzierende Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, verzeichnete einen Rückgang um 3,6 %. Insbesondere die Automobilindustrie trug mit einer schwachen Produktion zu diesem Rückgang bei. Dagegen konnten die Dienstleistungsbereiche wie die Informations- und Kommunikationsbranche sowie die Finanz- und Versicherungsdienstleister jeweils ein Wachstum von +2,9 % verzeichnen. Das Baugewerbe konnten mit Zuwachs von 4,0 % den stärksten Anstieg verzeichnen.

Die privaten Konsumausgaben stiegen um +1,6 %, die Konsumausgaben des Staates wuchsen um +2,5 %. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Jahren zuvor und waren somit Impulsgeber des Wachstums. Die Bruttoinvestitionen gingen im Jahr 2019 im Vorjahresvergleich um 1,7 % zurück. Ebenso stiegen die Importe mit 1,9 % stärker als die Exporte von Waren und Dienstleistungen (+ 0,9 %).

Die Wirtschaftsleistung wurde erstmals im Jahresdurchschnitt 2019 von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Der Anstieg um +0,9 % auf 45,3 Millionen im Vorjahresvergleich beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2020

## 2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2019<sup>2</sup>

Der deutsche Immobilienmarkt konnte im Jahr 2019 das im Vorjahr aufgestellten Rekord-Transaktionsvolumen um gut 19 % übertreffen und hat mit diesem Allzeithoch die EUR 92-Milliarden-Schwelle überschritten. Die Attraktivität der deutschen Investmentmärkte ist demzufolge nicht nur ungebrochen groß, sondern konnte sowohl im internationalen Kontext als auch im Vergleich zu anderen Assetklassen sogar noch zulegen.

Bundesweit wurden im Jahr 2019 EUR 73,4 Milliarden in Gewerbeimmobilien investiert; dies entspricht einem Anstieg von ebenfalls mehr als 19 % gegenüber dem Vorjahr. Mit einem Anteil von 70 % am Gesamtumsatz konnte durch Einzeldeals im Gewerbeimmobilienbereich ein neues Rekordvolumen von knapp EUR 51,4 Milliarden umgesetzt und somit das im Jahr 2018 aufgestellte Allzeithoch nochmal um knapp 12 % übertroffen werden. Überproportional zugelegt haben auch Portfoliotransaktionen, die die Vorjahreswerte mit einem Volumen von rund EUR 22 Milliarden um gut 42 % steigern konnten, wovon über EUR 9,2 Milliarden auf Büroportfolios entfielen.

Neben den gewerblichen Immobilien wurden EUR 19,5 Milliarden mit Wohn-Investments umgesetzt; dies entspricht einem Anstieg um rund 19 % gegenüber dem Vorjahr (2018: EUR 16,3 Milliarden).

## 2.3. Gewerbeimmobilienmarkt<sup>3</sup>

Beliebteste Assetklasse waren mit großem und steigendem Abstand nach wie vor Büroinvestments, die mit einem Transaktionsvolumen von EUR 38,7 Milliarden (Vorjahr: EUR 29,7 Milliarden) mit knapp 53 % über die Hälfte zum Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2019 beigetragen haben. Einzelhandelsimmobilien belegen mit einem Transaktionsvolumen von EUR 12,9 Milliarden (Vorjahr: EUR 11,2 Milliarden) und einem Marktanteil von 17,5 % den zweiten Rang, gefolgt von Logistikimmobilien mit 10 % Marktanteil und einem Transaktionsvolumen von rund EUR 7,5 Milliarden sowie Hotelimmobilien mit rund EUR 5,0 Milliarden und einem Marktanteil von 6,8 %.

Der Fokus der Investoren am Gewerbeimmobilienmarkt konzentriert sich weiterhin auf die sieben A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 46,6 Milliarden entfielen rund 63 % der Gewerbeinvestments auf diese A-Städte. Die Bundeshauptstadt ist dabei unangefochtener Spitzenreiter und konnte erstmals die EUR 10 Milliarden Marke mit einem Transaktionsvolumen von EUR 12,8 Milliarden durchbrechen und somit ihren Vorjahreswert um 72 % steigern. München konnte ebenfalls die EUR 10 Milliarden Marke mit einem Transaktionsvolumen von EUR 10,7 Milliarden übertreffen und auf Jahressicht um 60 % zulegen. Auch die Metropolen Düsseldorf (EUR 4,1 Milliarden, +6 %) und Köln (EUR 3,1 Milliarden, +60 %) konnten neue Rekordwerte aufstellen. Dagegen blieb Frankfurt am Main mit einem Rückgang um 13 % auf EUR 8,9 Milliarden deutlich unter dem im Vorjahr aufgestellten Rekord von EUR 10,2 Milliarden. Das Transaktionsvolumen in Frankfurt am Main in 2019 ist jedoch das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis und unterstreicht damit – trotz Rückgang zum Vorjahr – die Attraktivität der Bankenmetropole. Insgesamt

---

<sup>2</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Investmentmarkt Deutschland Property Report-2020, Januar 2020

<sup>3</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Investmentmarkt Deutschland Property Report-2020, Januar 2020

belegt Frankfurt am Main im bundesweiten Vergleich der Transaktionsvolumina Rang drei hinter Berlin und München. In Hamburg (EUR 4,4 Milliarden, -25 %) und Stuttgart (EUR 2,4 Milliarden, -2 %) konnten die Vorjahresergebnisse nicht erreicht werden. Insbesondere in Hamburg mangelt es an einem entsprechenden Angebot, sodass insgesamt weniger Objekte verkauft wurden. Insgesamt stellt das Ergebnis in Hamburg das drittbeste der letzten zehn Jahre dar und liegt rund 24 % über dem langjährigen Durchschnitt.

Die Spitzen-Netto-Anfangsrenditen für Büroobjekte haben an allen A-Standorten auch im letzten Quartal 2019 noch einmal leicht nachgegeben. In Berlin ist sie mit 2,60 % weiter am niedrigsten, allerdings muss sich die Hauptstadt den Spitzenplatz jetzt mit München teilen, wo ebenfalls 2,60 % anzusetzen sind. Gemeinsam auf dem dritten Platz folgen Frankfurt am Main und Hamburg mit jeweils 2,80 %. Auch in Köln, Düsseldorf und Stuttgart notieren die Spitzen-Netto-Anfangsrenditen für Büroobjekte bei nurmehr 3,00 %. Die Yield-Compression im Büromarkt hat sich somit auf breiter Front fortgesetzt.

#### **2.4. Wohnimmobilienmarkt<sup>4</sup>**

Mit einem Transaktionsvolumen von mehr als EUR 19,5 Milliarden konnte der Wohnimmobilienmarkt trotz vieler Diskussionen über die Einführung von regulatorischen Instrumenten seitens der Politik das zweitbeste Ergebnis seit 15 Jahren erzielen. Die um 17 % höhere Anzahl von Transaktionen zeigt, dass nach wie vor eine hohe Nachfrage über alle Größenklassen hinweg besteht. Rund 370 Verkäufe mit etwa 144.000 Wohneinheiten sind in das Ergebnis geflossen. Pro Transaktion lag das durchschnittliche Volumen bei EUR 53 Millionen, was in etwa dem Vorjahreswert entspricht.

Wie auch in den letzten Jahren dominierten große Bestandsportfolios das Marktgeschehen. In den vergangenen Jahren hat sich der Wohn-Investmentmarkt jedoch zunehmend diversifiziert: Neben den von langfristig orientierten Anlegern gesuchten Neubauprojekten sind zunehmend die Bereiche Studentenwohnen, Mikrowohnen und barrierefreies Wohnen von hoher Nachfrage geprägt. Die hohe Nachfrage an diesen Portfolios sorgte für ein deutlich höheres Angebot als in den vergangenen Jahren. Insgesamt konnten im Jahr 2019 EUR 1,3 Milliarden mit diesen Wohnformen umgesetzt werden. In Neubauentwicklungen wurden über alle Assetklassen hinweg rund EUR 5,3 Milliarden investiert, damit lag ihr Anteil bei deutlich mehr als einem Viertel des gesamten Wohn-Investmentvolumens. Portfolios mit mehr als EUR 100 Millionen Transaktionsvolumen haben im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugelegt und trugen mit 63 % den größten Anteil am Umsatzgeschehen. Der Wohn-Investmentmarkt wird weiterhin von inländischen Investoren dominiert, lediglich 8,5 % des Volumens entfielen auf ausländische Investoren. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Investitionen aus dem Ausland um 55 % zurückgegangen, wohingegen inländische Investoren mit EUR 17,8 Milliarden das Transaktionsvolumen um 41 % steigern konnten.

Die A-Standorte gehören weiterhin zu den beliebtesten Wohninvestment-Standorten. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 8,4 Milliarden, was einem Umsatzplus von 25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, konnte das Jahr 2019 abgeschlossen werden. Die Bundeshauptstadt kann sich weiterhin auf der Spitzenposition mit einem Anteil von 50 % und einem Volumen von EUR 4,2 Milliarden behaupten. Die Standorte Frankfurt (EUR 1,2 Milliarden), Hamburg (EUR 1,1 Milliarden) und München (EUR 730 Millionen) konnten ebenfalls gute Ergebnisse verzeichnen. Köln und Düsseldorf konnten jeweils mit einem Volumen

---

<sup>4</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland -At a Glance Q4 2019, Dezember 2019

von EUR 480 Millionen das Jahr 2019 mit einem positiven Ergebnis abschließen, lediglich Stuttgart verbuchte mit einem Umsatz von EUR 220 Millionen ein schwächeres Ergebnis.

Wohn-Investments zählen weiterhin nicht nur für private, sondern auch für institutionelle Investoren als beliebteste Anlageform.

Die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten stellt die Wohnungspolitik vor große Herausforderungen. Zu Beginn des Jahres 2019 ist auf Bundesebene das Mietrechtsanpassungsgesetz zur Mietpreisbremse und der Modernisierungumlage in Kraft getreten. Dies soll mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse sowie die Begrenzung und Vereinfachung der Modernisierungumlage schaffen. Ebenfalls mit dem Ziel einer Dämpfung des Mietanstiegs im Wohnbereich wurde Ende 2019 vom Bundestag die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Erstellung von Mietspiegeln von vier auf sechs Jahre beschlossen. Eine Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2025 wurde vom Bundestag im Februar 2020 beschlossen. Ende Januar 2020 wurde auch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, der sogenannte „Mietendeckel“, vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen, das Gesetz trat im Februar 2020 in Kraft: Im Wesentlichen geht es hier um die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Wohnungsmieten in Berlin für fünf Jahre. Insgesamt bestehen Zweifel an der Verfassungskonformität dieses Gesetzes. Voraussichtlich wird es noch im Laufe des Jahres 2020 durch eine sogenannte abstrakte Normenkontrolle vor dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe hier zu einer Entscheidung kommen.

## **2.5. Büroimmobilienmarkt Berlin<sup>5</sup>**

Der Berliner Büroimmobilienvermietungsmarkt konnte mit einem Flächenumsatz von 1,0 Mio.m<sup>2</sup> im Jahr 2019 sein Vorjahresergebnis um 30 % steigern; dabei machten großvolumige Abschlüsse jenseits der 5.000-m<sup>2</sup>-Marke mehr als die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes aus. Mit einem Marktanteil von fast 23 % bildet die öffentliche Hand den größten Anteil am Büroflächenumsatz, gefolgt von der Informations- und Telekommunikationsbranche mit 20 % Marktanteil und einem Flächenumsatz von 204.000 m<sup>2</sup>. Wie auch im Vorjahr dominierte mit einem Flächenumsatz von rund 25 % der Teilmarkt City-Ost das Marktgeschehen. Die angrenzenden City-Lagen profitierten von der anhaltenden Flächenknappheit in den zentralen Lagen und rückten somit verstärkt in den Fokus, insbesondere die Teilmärkte City Rand Nord (westlich vom Hauptbahnhof und nördlich der Straße des 17. Juni) und City Rand Süd (südlich von Potsdamer Platz und Leipziger Platz). Diese Teilmärkte konnten sich auf Rang Zwei und Drei der gefragtesten Bürolagen platzieren.

Aufgrund der hohen Nachfrage und Angebotsknappheit in zentralen Lagen brechen die Büromieten weiterhin alle Rekorde: Die Spitzenmiete liegt bei EUR 39,90/m<sup>2</sup> (+14 % gegenüber Vorjahr), die Durchschnittsmiete liegt bei EUR 26,30/m<sup>2</sup> (+21 % gegenüber Vorjahr). Der signifikante Preisanstieg ist insbesondere innerhalb des S-Bahn-Rings zu beobachten. Colliers International Deutschland GmbH geht davon aus, dass der Berliner Büroimmobilienmarkt aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage auch im Jahr 2020 seine Dynamik nicht verlieren wird und geht von Mieten zwischen EUR 45 und 50 pro m<sup>2</sup> in der Spitze und im Jahresverlauf aus.

---

<sup>5</sup> Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Berlin Marktbericht Büro- und Investmentmarkt 2019/2020, Januar 2020

Der Leerstand im Berliner Büroimmobilienmarkt lag mit 1,2 % auf einem historischen Tief (2018: 1,5 %). Die Zahl von kurzfristig verfügbaren Flächen ging im Vorjahresvergleich um mehr als 58.000 m<sup>2</sup> auf nur noch 246.000 m<sup>2</sup> zurück. Besonders angespannt ist die Situation innerhalb des S-Bahn-Rings.

## **2.6 Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main<sup>6</sup>**

Der Frankfurter Büroimmobilienvermietungsmarkt schloss das Jahr 2019 mit einem Flächenumsatz von rund 551.000 m<sup>2</sup> ab. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Rückgang von 11 %, der fünfjährige als auch der zehnjährige Durchschnitt konnten jedoch übertroffen werden. Mit einem Flächenumsatz von knapp 156.000 m<sup>2</sup> und einem Umsatzanteil von 28 % dominierte 2019 der Bankensektor weiterhin den Markt. Das Bankenviertel konnte sich mit rund 83.000 m<sup>2</sup> Fläche auf Platz 1 der Teilmärkte knapp vor Niederrad mit rund 81.000 m<sup>2</sup> positionieren. Große Abschlüsse mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> konnten jedoch im Bankenviertel nicht erzielt werden. Ein überdurchschnittliches Ergebnis konnte der Teilmarkt Niederrad durch eine Großanmietung mit rund 46.000 m<sup>2</sup> erzielen, gefolgt vom Teilmarkt City West mit einem Volumen von rund 48.000 m<sup>2</sup> sowie Bockenheim mit rund 45.000 m<sup>2</sup>.

Die Spitzenmiete im Frankfurter Büroimmobilienmarkt konnte um mehr als 8 % bzw. 3,50 EUR/m<sup>2</sup> auf EUR 45,50 pro m<sup>2</sup> gesteigert werden. Die gewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich um 4,9 % auf EUR 21,30 pro m<sup>2</sup>.

Zum Jahresende standen knapp 794.000 m<sup>2</sup> für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung; dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 6,9 %. Damit wurde der jahrelange Leerstandsabbau vorerst gestoppt (2018: 6,8 %). Auffallend ist das Gefälle zwischen zentralen / zentrumsnahen Lagen und der Peripherie: Insgesamt entfielen knapp 40 % des gesamten Leerstands auf die Teilmärkte Eschborn, Ostend Ost und Mertonviertel.

Die Colliers International Deutschland GmbH zeichnet ein positives Bild des Frankfurter Büroimmobilienmarktes in Jahr 2019 (Flächenumsatz, Leerstands- und Mietentwicklung sowie Vorvermietungsstände) Ob sich die aktuelle Situation der Mainmetropole auch im neuen Jahrzehnt fortsetzen wird, hängt stark von der Restrukturierung der deutschen Bankenbranche ab.

## **3. FINANZANALYSE**

### **3.1. Gesamtaussage**

Das Geschäftsjahr 2019 hat insgesamt die Erwartungen bzw. Planungen des Vorstands erfüllt. Das Ergebnis liegt in der Einzelgesellschaft im Plan und im Konzern leicht über Plan. Mit dem Nutzen-/Lastenwechsel der Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte im Berichtsjahr wurde die Strategie des kontinuierlichen Ausbaus des hochwertigen und wertstabilen Bestandsportfolios erfolgreich weiterverfolgt. Für die „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin wurde unterjährig eine Opportunität genutzt und die Immobilie mit einem Konzernergebnis von

---

<sup>6</sup> Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Frankfurt Marktbericht Büro- und Investmentmarkt 2019/2020, Januar 2020



TEUR 261 an einen Dritten veräußert. Der Vorstand der InCity AG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage insgesamt positiv. Die InCity AG und der Konzern sind im Jahr 2019 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

### 3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Das **Konzernergebnis** für das Geschäftsjahr 2019 stellt sich mit TEUR -1.882 weiterhin negativ dar (Vorjahr: TEUR -446). Es ist unverändert festzuhalten, dass das handelsrechtliche Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt, da die substanziellen Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet werden, während sich gleichzeitig die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von rund EUR 1,7 Mio. im Berichtsjahr (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) ergebnismindernd auswirken.

Die Umbaumaßnahmen im Gewerbebereich der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte konnten im Herbst 2019 abgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung einer mietfreien Zeit konnten drei Monatsmieten vom Bestandsmieter der Gewerbeflächen im abgelaufenen Geschäftsjahr vereinnahmt werden. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden allein aus dem Ganzjahreseffekt hieraus mehr als TEUR 700 an zusätzlichen Umsatzerlösen generiert.

Das **EBITDA** (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im **Konzern** stellt sich mit EUR 1,9 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3,2 Mio.) geringer dar. Der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer – im Vorjahresvergleich deutlich kleineren – Immobilie im Berichtsjahr sank um rund EUR 0,6 Mio. Des Weiteren wurde im Jahr 2019 keine Gewinnausschüttung (vor Steuern) der Projektbeteiligung „Rhein VII“ (2018: EUR 1,0 Mio.) erzielt. Wertberichtigungen von Forderungen von knapp EUR 0,5 Mio. im Berichtsjahr belasten das EBITDA im abgelaufenen Geschäftsjahr und stellen einen Sondereffekt dar; ebenso belasten einmalige Vertriebsprovisionen in Höhe von EUR 0,2 Mio. das EBITDA in 2019. Gegenläufig erhöhte sich das EBITDA der Bestandsgesellschaften im Vorjahresvergleich um rund EUR 1,0 Mio., was im Wesentlichen auf die im Berichtsjahr übergegangene Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (EUR 0,7 Mio.) sowie die seit Oktober 2019 erzielte Gewerbemiete in der umgebauten Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte (EUR 0,3 Mio.) zurückzuführen ist.

Im Wesentlichen aufgrund eines im Vorjahresvergleich um EUR 1,3 Mio. rückläufigen EBITDAs verschlechterte sich der Konzernjahresfehlbetrag um EUR 1,4 Mio. Höhere planmäßige Abschreibungen – bedingt durch das gewachsene Bestandsportfolio (EUR 0,2 Mio.) – sowie höhere Zinsaufwendungen aus der Finanzierung der neuen Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ zusammen mit der Anleihe 2018/2023 (EUR 0,8 Mio.) konnten durch fehlende Abschreibungen auf Finanzanlagen (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) im Zusammenhang mit der Gewinnausschüttung der Projektbeteiligung „Rhein VII“, Zinserträgen aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition (EUR 0,1 Mio.) sowie geringeren Ertragsteuern im Konzern (EUR 0,1 Mio.) teilweise kompensiert werden.

Gegenüber der ursprünglich abgegebenen Ergebnisplanung für den Konzern für das abgelaufene Geschäftsjahr (Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR -2,1 Mio. und EUR -2,4 Mio.) ist Folgendes festzuhalten: Der Verkauf und somit der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie



„Jacobssohnstraße 27“ in Berlin haltende Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 0,3 Mio. war nicht in der ursprünglichen Planung vorgesehen. Hauptsächlich auf Grund des zeitlichen Verzugs – im Vergleich zur Planung – der Übergabe an den Mieter der Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ sowie aus der erhöhten Wertberichtigung von Forderungen (EUR 0,5 Mio.) gab es hier gegenläufige Effekte. Dafür konnten die Umsatzerlöse aus den Bestandsimmobilien (ohne Jägerstraße 54/55) im Vergleich zur Planung um rund EUR 0,2 Mio. gesteigert werden sowie sonstige betriebliche Erträge – im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Versicherungsentschädigungen (insgesamt EUR 0,2 Mio.) – sowie Zinserträge aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition (EUR 0,1 Mio.) erzielt werden.

Die Eigenkapitalquote im Konzern betrug zum Bilanzstichtag 45 % (31.Dezember 2018: 51 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit der im Berichtsjahr zusätzlich aufgenommenen Fremdkapitalfinanzierung für Bestandsimmobilien (insgesamt EUR 23,0 Mio.).

Wie bereits zum 31. März 2019 unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2019 einer Marktbewertung durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 225,1 Mio. ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein **Net Asset Value** von EUR 1,62 je Aktie (31. März 2019: EUR 1,47 je Aktie). Hieran lässt sich der Wertzuwachs der Bestandsimmobilien – im Gegensatz zum handelsrechtlichen Konzernergebnis – sowie der Erfolg der eingeschlagenen Strategie ablesen.

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 39 ist positiv und liegt am oberen Ende der ursprünglich abgegebenen Planungsbandbreite für das abgelaufene Geschäftsjahr (zwischen EUR -0,3 Mio. und EUR +0,1 Mio.). Gegenüber dem ursprünglich geplanten Ergebnis wirkt sich der nicht in der Planung enthaltene Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobssohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft mit einem Ergebnis auf Einzelgesellschaftsebene in Höhe von TEUR 227 sowie der Zinsertrag aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition positiv aus. Gegenüber dem Vorjahr sank das Jahresergebnis von TEUR 707 auf TEUR 39. Insgesamt konnte der betriebliche Aufwand (operative Kosten) in Höhe von rund EUR 2,3 Mio. im Vorjahresvergleich konstant gehalten werden: Gestiegene Personalaufwendungen durch eine gestiegene Anzahl von Mitarbeitern konnten durch geringere sonstige betriebliche Aufwendungen – insbesondere keine im Berichtsjahr angefallenen Kosten der Kapitalbeschaffung - kompensiert werden. Zudem konnten gegenüber dem Vorjahr gestiegene Asset-Management-Fees sowie gestiegene Zinserträge – jeweils bedingt durch das wachsende Bestandsimmobilienportfolio – die gestiegenen Zinsaufwendungen im Finanzergebnis ausgleichen. Die gestiegenen Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen durch den ganzjährigen Zinsaufwand der im Dezember 2018 begebenen Anleihe 2018/2023. Demgegenüber sank das Beteiligungsergebnis im Vorjahresvergleich um TEUR 844: Das Beteiligungsergebnis im Vorjahr umfasste Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (saldiert mit Abschreibungen auf Finanzanlagen) in Höhe von TEUR 893; diese resultierten im Wesentlichen aus Gewinnabführungen von Tochtergesellschaften aus der Gewinnausschüttung der Projekts „Rhein VII“ und dem realisierten Ergebnis aus „Haus 6“ (insgesamt: TEUR 348) sowie aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main in Höhe von TEUR 545. Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug das Beteiligungsergebnis, ohne von Tochtergesellschaften vereinnahmten Gewinnausschüttungen und/oder Immobilienverkäufe, die im Rahmen von Gewinnabführungsverträge an die InCity AG weitergereicht werden, nur TEUR 49.

### 3.3. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	2019	2018	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	670	550	120	21,8
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	1.826	1.549	277	17,9
Sonstige betriebliche Erträge	270	116	154	>100
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.766</b>	<b>2.215</b>	<b>551</b>	<b>24,9</b>
Personalaufwand	-1.251	-1.034	-217	-21,0
Abschreibungen	-73	-48	-25	-52,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-954	-1.196	242	20,2
Steuern (ohne Ertragsteuern)	0	0	0	0,0
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-2.278</b>	<b>-2.278</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>488</b>	<b>-63</b>	<b>551</b>	<b>&gt;100</b>
Beteiligungsergebnis	49	893	-844	-94,5
<b>EBIT<sup>7</sup></b>	<b>537</b>	<b>830</b>	<b>-293</b>	<b>-35,2</b>
Finanzergebnis	-545	-89	-456	>-100
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-8</b>	<b>741</b>	<b>-749</b>	<b>&gt;-100</b>
Ertragsteuern	47	-34	81	>100
<b>Jahresergebnis</b>	<b>39</b>	<b>707</b>	<b>-668</b>	<b>-94,5</b>

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees in Höhe von TEUR 641 (Vorjahr: TEUR 526), welche maßgeblich aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Der Anstieg ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass für die im November 2018 erworbene Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte nach erfolgtem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. März 2019 Asset Management-Fees in Höhe von TEUR 95 anfielen. Zudem wurden Asset Management-Fees für die im Jahr 2018 unterjährig erworbene Stiftstraße 18/20 in Frankfurt sowie für die Wertstraße 3 in Berlin für volle 12 Monate (TEUR +22) berechnet, während für das im April 2019 veräußerte Objekt „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin im Vorjahresvergleich TEUR 2 weniger vereinnahmt wurden. Konzerninterne Umsatzerlöse aus Weiterbelastung an eine

<sup>7</sup> unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

Tochtergesellschaft sind im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 5 angefallen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 24 aus Management-Fees im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten (Vorjahr: TEUR 24).

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren mit TEUR 1.818 im Berichtszeitraum (Vorjahr: TEUR 1.482) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 67) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften. Der Anstieg der Zinserträge aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen resultiert maßgeblich aus der im Berichtsjahr gewährten Ausleihung an die die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte haltende Objektgesellschaft (TEUR +398). Des Weiteren ergaben sich höhere Zinserträge im Vergleich zum Vorjahr aus der sich im Berichtszeitraum im Umbau befindlichen „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte sowie der im zweiten Halbjahr 2018 übergebenen Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin (insgesamt TEUR +196). Gegenläufig wurden im Berichtszeitraum keine Zinserträge mehr aus der im zweiten Halbjahr 2018 verkauften Bestandsimmobilie „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main sowie geringere Zinserträge aus der im ersten Halbjahr 2019 verkauften „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin erzielt (insgesamt TEUR -241). Des Weiteren wurden geringere Zinserträge (TEUR -13) im Berichtszeitraum aus der Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18-20“ in Frankfurt am Main erzielt, da hier Anfang Juni 2018 eine externe Finanzierung ausgezahlt wurde, mit der die Ausleihung seitens der Muttergesellschaft zurückgeführt werden konnte. Zusätzlich gingen die Zinserträge von zwei weiteren Bestandsgesellschaften durch unterjährige Rückführungen im Vorjahresvergleich um insgesamt TEUR 4 zurück. Der Rückgang der Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften (TEUR -59) resultiert aus der in 2018 erfolgten unterjährigen Rückführung der Verbindlichkeiten aus Sicht der Projektgesellschaft; insbesondere durch erhaltene Kaufpreisgelder des „Haus 6“ in Düsseldorf.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 116) resultieren im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 227. Zudem sind sonstige betriebliche Erträge maßgeblich aus Erstattungen von Rechts- und Beratungskosten (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 12), konzernexternen Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 0) sowie aus Auflösung von Rückstellungen (TEUR 11; Vorjahr: TEUR 11) entstanden. Im Vorjahr waren zudem maßgeblich Buchgewinne aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen an der IC Objekt7 Frankfurt GmbH in Höhe von TEUR 90 enthalten.

Der **Personalaufwand** ist mit TEUR 1.252 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 1.034) um TEUR 217 gestiegen und ist im Wesentlichen auf die gestiegene Anzahl der Beschäftigten im Berichtsjahr zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden mit dem Vorstand durchschnittlich elf Mitarbeiter (Vorjahr: neun Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 954 (Vorjahr: TEUR 1.196) konnten im Vorjahresvergleich - insbesondere durch nicht angefallene Kosten der Kapitalbeschaffung – um insgesamt TEUR 242 gesenkt werden und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 207; Vorjahr: TEUR 235), Raumkosten (TEUR 111; Vorjahr: TEUR 111), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 104; Vorjahr: TEUR 107), EDV-Kosten (TEUR 102; Vorjahr: TEUR 78), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 83; Vorjahr: TEUR 72), Reisekosten (TEUR 68; Vorjahr: TEUR 50), Kosten Hauptversammlung

(TEUR: 40; Vorjahr: TEUR 32), Kosten Börsennotierung (TEUR 38; Vorjahr: TEUR 31) Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 25; Vorjahr: TEUR 53) sowie Buchführungskosten (TEUR 21; Vorjahr: TEUR 21). Im Vorjahr sind Kosten der Kapitalbeschaffung im Rahmen der Begebung der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 212 angefallen.

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG konnte mit TEUR 488 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR -63) signifikant verbessert werden. Eine Deckung der operativen Kosten konnte im Berichtsjahr aus den Umsatzerlösen, Zinserträgen von verbundenen Unternehmen und den sonstigen Erträgen deutlich übertroffen werden.

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt im Berichtsjahr TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 893). Der Rückgang des Beteiligungsergebnisses um TEUR -844 ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtszeitraum deutlich geringere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen erzielt wurden: Im Vorjahr konnten Erträge aus Gewinnabführungsverträgen mit der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH von rund TEUR 1.704 sowie der Tochtergesellschaft IC Objekt11 Berlin GmbH in Höhe von TEUR 545 erzielt werden. Die Gewinnabführung der Rheinblick Lage 1 GmbH umfasste im Vorjahr insbesondere die Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ in Höhe von TEUR 1.035 (brutto) sowie das realisierte Ergebnis der übergebenen Wohnungen des in Eigenregie vermarkteten „Haus 6“. Diesen Erträgen standen im Vorjahr Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 1.357 gegenüber und umfassten den – im Beteiligungsbuchwert aktivierten – Nettoanteil (nach Steuern) der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ (rund TEUR 725) sowie den verbliebenen im Beteiligungsbuchwert aktivierten Gewinn an „Haus 6“ (TEUR 632). Die Erträge aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der IC Objekt11 Berlin GmbH in Höhe von TEUR 545 im Vorjahr resultierten maßgeblich aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Schäfergasse 38-40“ in Frankfurt am Main der IC Objekt7 Frankfurt GmbH, welche im Rahmen einer Gewinnabführung ihr Jahresergebnis an die IC Objekt11 Berlin GmbH abgeführt hatte. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen umfassen im Berichtszeitraum die (operativen) Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaft IC Objekt1 Frankfurt GmbH (TEUR 45) sowie der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH (TEUR 31). Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften sind im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 0) angefallen. Aufwendungen für Wertberichtigungen im Berichtsjahr von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 15), die Zinserträge von Altgesellschaften und einer Projektgesellschaft betreffen, sind in obiger Darstellung mit den korrespondierenden Zinserträgen saldiert worden.

Das **EBIT<sup>8</sup>** belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 537 (Vorjahr: TEUR 830). Der Rückgang des Beteiligungsergebnisses fiel um TEUR 293 im Vergleich zum Anstieg des Betriebsergebnisses höher aus.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -545 (Vorjahr: TEUR -89) resultiert maßgeblich aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 50). Im Berichtsjahr stehen den Zinsaufwendungen Zinserträge aus kurzfristigen Finanzmitteldispositionen (TEUR 83; Vorjahr: TEUR 0) sowie Zinserträge aus Steuererstattungen (TEUR 17; Vorjahr: TEUR 1) gegenüber. Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 1.818; Vorjahr: TEUR 1.482) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen

---

<sup>8</sup> unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

(TEUR 8; Vorjahr: TEUR 67) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresüberschuss** von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 707) aus.

### 3.4. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	159	0,1	130	0,1	29	22,3
Finanzanlagen	101.989	90,0	77.840	68,7	24.149	31,0
Kurzfristige Forderungen	4.514	4,0	8.762	7,8	-4.248	-48,5
Flüssige Mittel	6.641	5,8	26.469	23,4	-19.828	-74,9
Übrige Aktiva	64	0,1	38	0,0	26	68,4
	<b>113.367</b>	<b>100,0</b>	<b>113.239</b>	<b>100,0</b>	<b>128</b>	<b>0,1</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	90.826	80,1	90.787	80,2	39	0,0
Rückstellungen	572	0,5	646	0,6	-74	-11,5
Langfristige Verbindlichkeiten	20.000	17,6	20.000	17,6	0	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.969	1,7	1.806	1,6	163	9,0
	<b>113.367</b>	<b>100,0</b>	<b>113.239</b>	<b>100,0</b>	<b>128</b>	<b>0,1</b>

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Anstieg der Finanzanlagen um EUR 24,1 Mio. resultiert im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr gestiegenen Ausleihungen an die die Immobilie haltende Objektgesellschaft „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte, deren letzte Kaufpreisfälligkeit bzw. Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel am 31. März 2019 erfolgte (EUR +20,9 Mio.). Die Ausleihungen an die sich im Umbau befindliche Immobilie „Jägerstraße 54/55“ Berlin-Mitte bzw. deren Objektgesellschaft stiegen gegenüber dem 31. Dezember 2018 um rund EUR 8,9 Mio. an. Gegenläufig entwickelte sich das Gesellschafterdarlehen an die die veräußerte Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltende Objektgesellschaft, welches mitveräußert wurde (EUR -2,6 Mio.). Ebenso gegenläufig entwickelte sich auch das Gesellschafterdarlehen an die die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltende Objektgesellschaft (EUR -2,9 Mio.); hier konnte die Objektgesellschaft nach Erhalt der Auszahlung einer Fremdkapitalfinanzierung eine Teilrückführung des Gesellschafterdarlehens an die Muttergesellschaft leisten. Die Ausleihungen an die die übrigen Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften gingen im Vergleich zum 31. Dezember 2018 um rund EUR 0,2 Mio. zurück.

## Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.120	7.559
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42	35
Sonstige Vermögensgegenstände	352	1.168
	<b>4.514</b>	<b>8.762</b>

Die in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** konnten im Berichtsjahr um TEUR 3.439 auf TEUR 4.120 gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag (TEUR 7.559) verringert werden. Der Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist insbesondere auf die Rückzahlung der Forderung gegen die Tochtergesellschaft der Rheinblick Lage 1 GmbH (Bilanzstichtag: TEUR 287; 31. Dezember 2018: 1.499) sowie der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG (Bilanzstichtag: TEUR 4.141; 31. Dezember 2018: TEUR 6.049) zurückzuführen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 352 (31. Dezember 2018: TEUR 1.168) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 273; 31. Dezember 2018: TEUR 750). Im Vorjahr waren zudem Forderungen aus Umsatzsteuer (TEUR 394) enthalten.

Der Rückgang der **flüssigen Mittel** um rund EUR 19,8 Mio. ergibt sich vor allem aus dem im Berichtszeitraum gewährten Darlehen zur Finanzierung des Restkaufpreises für die im November 2018 erworbenen Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte.

Unter Berücksichtigung des laufenden positiven Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 90.826 um TEUR 39 höher dar als zum 31. Dezember 2018 (TEUR 90.787).

Die **Rückstellungen** betreffen zum Bilanzstichtag insbesondere Sonstige Rückstellungen, maßgeblich Rückstellungen für Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 439; 31. Dezember 2018: TEUR 479), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 97; 31. Dezember 2018: TEUR 101) und Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 16; 31. Dezember 2018: TEUR 28). Zudem wurden Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 16 zum 31. Dezember 2019 (31. Dezember 2018: TEUR 34) gebildet.

Unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** (TEUR 20.000) wird eine am 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebene, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) ausgewiesen. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 3 % p. a. verzinst.

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1.426	1.565
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	300	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111	140
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	50	50
Sonstige Verbindlichkeiten	82	51
	<b>1.969</b>	<b>1.806</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 168; 31. Dezember 2018: TEUR 168), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 59; 31. Dezember 2018: TEUR 58) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 11; 31. Dezember 2018: TEUR 12). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 39 im Rahmen der Umsatzsteuerorganschaft ausgewiesen (31. Dezember 2018: TEUR 176). Darüber hinaus ist hier ein von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding S.A., gewährtes Darlehen (TEUR 1.150; 31. Dezember 2018: TEUR 1.150) enthalten.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** zum 31. Dezember 2019 betreffen – analog zum Vorjahresbilanzstichtag – die für den Monat Dezember des Vorjahres abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 50.

### 3.5. Finanzlage der InCity AG

Im Einzelnen wird die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes (Finanzmittelfonds) anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

TEUR	2019	2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.450	-778
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.632	-14.314
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-646	19.957
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-19.828	4.865
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	26.469	21.604
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.641	26.469
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.641</b>	<b>26.469</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** konnte im Geschäftsjahr im Vorjahresvergleich (EUR -0,8 Mio.) um rund EUR 2,2 Mio. auf knapp EUR 1,5 Mio. verbessert werden. Im Vorjahreszeitraum belasteten nicht zahlungswirksame Sachverhalte – insbesondere der Aufbau von Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von insgesamt EUR 2,2 Mio. - den Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit ausgehend vom Jahresergebnis. Dagegen konnte im Berichtsjahr der

operative Cashflow aufgrund von einem um rund EUR 1,0 Mio. geringeren gebundenen Net Working Capital sowie im Vorjahresvergleich steigenden Zinserträgen von verbundenen Unternehmen gesteigert werden.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** ist insbesondere geprägt durch die Auszahlungen für die Finanzierung der erworbenen Bestandsobjektes in Berlin (EUR -20,5 Mio.), Auszahlungen für die im Umbau befindliche Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte (EUR -8,5 Mio.) sowie Netto-Einzahlungen von Bestands- sowie Projekttochtergesellschaften (EUR 9,5 Mio.)

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** (EUR -0,6 Mio.) resultiert maßgeblich aus Zinszahlungen für die im Vorjahr begebene Anleihe 2018/2023 mit einem Nominalvolumen von EUR 20,0 Mio.; diese Einzahlung aus der Begebung der Anleihe beeinflusste den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Jahr 2018.

Die InCity AG verfügt zum Abschlussstichtag über eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 250.



### 3.6. Ertragslage des InCity Konzerns

Die Darstellung der Ertragslage des InCity Konzerns einschließlich der Vorjahreswerte ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

TEUR	2019	2018	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	8.650	10.779	-2.129	-19,8
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-366	-3.932	3.566	90,7
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.284</b>	<b>6.847</b>	<b>1.437</b>	<b>21,0</b>
sonstige betriebliche Erträge	714	441	273	61,9
Beteiligungsergebnis	0	1.035	-1.035	>-100
<b>Betriebsleistung</b>	<b>8.998</b>	<b>8.323</b>	<b>675</b>	<b>8,1</b>
Materialaufwand	-3.443	-1.942	-1.501	-77,3
Personalaufwand	-1.659	-1.392	-267	-19,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.998	-1.781	-217	-12,2
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-7.100</b>	<b>-5.115</b>	<b>-1.985</b>	<b>-38,8</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.898</b>	<b>3.208</b>	<b>-1.310</b>	<b>-40,8</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.838	-1.573	-265	-16,8
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-724	724	100
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>60</b>	<b>911</b>	<b>-851</b>	<b>-93,4</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	123	1	122	>100
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.075	-1.253	-822	-65,6
Sonstige Steuern	-2	-7	5	71,4
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.894</b>	<b>-348</b>	<b>-1.546</b>	<b>&gt;-100</b>
Ertragsteuern	12	-98	110	>100
<b>Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-1.882</b>	<b>-446</b>	<b>-1.436</b>	<b>&gt;-100</b>

Der InCity Konzern verfolgte im Geschäftsjahr 2019 den Ausbau eines hochwertigen Bestandsportfolios durch den Erwerb des Wohn- und Geschäftshauses „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte konsequent weiter. Im Hinblick auf eine Bestandsimmobilie („Jacobsohnstraße 27“ in Berlin) wurde eine Opportunität genutzt und die Immobilie mit einem Konzernergebnis von rund TEUR 261 im Rahmen eines Share-Deals veräußert.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien sowie den letzten in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von EUR 8,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,8 Mio.) und eine Betriebsleistung in Höhe von EUR 9,0 Mio. (Vorjahr: EUR 8,3 Mio.) erzielt werden. Insgesamt führte der Ausbau des Bestandsportfolios zu einer Steigerung der Gesamtleistung sowie Betriebsleistung.

Die **Umsatzerlöse** resultieren zum einen aus Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien: Diese betragen im Berichtszeitraum rund EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: rund EUR 4,8 Mio.). Der Anstieg ist insbesondere auf den Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios um die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte ab April 2019 (EUR +0,8 Mio.) sowie auf Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte - nach abgeschlossener Umbauarbeiten und Übergabe an den Gewerbemieter und unter Berücksichtigung einer mietfreien Zeit - ab Oktober 2019 (EUR +0,3 Mio.) zurückzuführen. Zum anderen resultieren Umsatzerlöse im Berichtsjahr von rund EUR 2,1 Mio. aus den eingegangenen Projektbeteiligungen (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.): Diese resultieren im abgelaufenen Geschäftsjahr aus dem Verkauf und der Übergabe der restlichen zwei Wohnimmobilien des Entwicklungsprojekts „Elbquartier Blankenese“. Im Vorjahr waren hier Erlöse aus dem Verkauf der Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf ausgewiesen. Des Weiteren konnten Umsatzerlöse aus dem Asset-Management für Dritte sowie damit zusammenhängende Tätigkeiten in Höhe von rund EUR 0,6 Mio. erzielt werden (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.). Zudem wurde im Vorjahr der Buchgewinn aus der Veräußerung einer Bestandsimmobilie in Höhe von rund TEUR 910 in den Umsatzerlösen des InCity-Konzerns ausgewiesen.

Die **Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen** betreffen im Berichtszeitraum noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit EUR +0,4 Mio. (Vorjahr: EUR +0,2 Mio.). Zudem sind im Berichtszeitraum Bestandsminderungen im Rahmen von der Übergabe einer Wohnimmobilie aus der Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg mit EUR 0,8 Mio. enthalten. Im Vorjahr waren zudem Bestandsminderungen im Rahmen von Übergaben von Wohneinheiten von rund EUR 4,1 Mio. enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus dem Konzernergebnis des Verkaufs der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft (TEUR 261), der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 135; Vorjahr: TEUR 101), aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 95; Vorjahr: TEUR 151), aus konzernexternen Weiterbelastungen (TEUR 58; Vorjahr: TEUR 0), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 51; Vorjahr: TEUR 31) sowie aus Erstattungen von Rechts- und Beratungskosten (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 0) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr; TEUR 88).

Das **Beteiligungsergebnis** im Vorjahr umfasste eine Gewinnausschüttung (vor Steuern) der Projektbeteiligung „Rhein VII“ an eine Tochtergesellschaft der InCity.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Betriebs- sowie weitere Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (EUR 2,0 Mio.; Vorjahr: EUR 1,4 Mio.), den Abgang der Bauten zum Verkauf (EUR 1,15 Mio.; Vorjahr: TEUR 0) sowie Baukosten für neue Objekte (EUR 0,1 Mio.; Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

Die **Personalkosten** sind im Berichtsjahr um TEUR 267 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die durchschnittlich gestiegene Mitarbeiteranzahl zurückzuführen; mit dem Vorstand waren im Berichtsjahr durchschnittlich 17 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 15 Mitarbeiter).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen im Vorjahresvergleich um TEUR 217; dies ist im Wesentlichen auf um TEUR 466 gestiegene Einzelwertberichtigungen auf Forderungen zurückzuführen, welche durch geringere Kosten der Kapitalbeschaffung um TEUR 212 kompensiert werden konnten. Insgesamt beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtsjahr maßgeblich Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 497; Vorjahr: TEUR 31), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 307; Vorjahr: TEUR 394), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 171; Vorjahr: TEUR 169), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 146; Vorjahr: TEUR 154), Raumkosten (TEUR 145; Vorjahr: TEUR 137), EDV-Kosten (TEUR 102; Vorjahr: TEUR 78), Buchführungskosten (TEUR 70; Vorjahr: TEUR 65), Reisekosten (TEUR 68; Vorjahr: TEUR 50), Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 61; Vorjahr: TEUR 54), Kosten Hauptversammlung (TEUR 40; Vorjahr TEUR 32) sowie Kosten der Börsennotierung (TEUR 38; Vorjahr: TEUR 31). Im Vorjahr sind zudem noch Kosten der Kapitalbeschaffung im Rahmen der Begebung der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 212 angefallen.

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug im Berichtsjahr rund EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.) und ist somit um rund EUR 1,3 Mio. gesunken. Der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer (deutlich kleineren Bestandsimmobilie) sank im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,6 Mio. Zudem wurde im Berichtsjahr kein Beteiligungsergebnis aus einer Gewinnausschüttung (vor Steuern) der Projektbeteiligung „Rhein VII“ (2018: EUR 1,0 Mio.) erzielt. Eliminiert um diese beiden Effekte stieg somit das EBITDA im Konzern um rund EUR 0,3 Mio. Hierbei ist zusätzlich zu beachten, dass Wertberichtigungen von Forderungen von knapp TEUR 500 einen Sondereffekt darstellen und im Berichtszeitraum – nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen sowie unter Berücksichtigung von mietfreien Zeiten – nur drei Monatsmieten des Gewerbemieters in der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte vereinnahmt wurden. Allein aus diesem Ganzjahreseffekt ergibt sich ein Anstieg der Umsatzerlöse ab 2020 im Vergleich zum abgelaufenen Berichtsjahr von mehr als TEUR 700 (ohne Berücksichtigung einer unterjährigen Vermietung der noch fertigzustellenden Penthäuser in diesem Objekt).

Der Anstieg der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** um TEUR 265 ist im Wesentlichen auf das im Berichtsjahr gewachsene Bestandsimmobilienportfolio zurückzuführen.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** im Vorjahr in Höhe von TEUR 724 umfassten den im Beteiligungsbuchwert aktivierten Nettoanteil (nach Steuern) der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ und sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 911). Ohne den gesunkenen Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf jeweils einer Bestandsimmobilie im Berichtsjahr sowie im Vorjahr sowie unter Eliminierung der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ im Vorjahr (unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Teilwertabschreibung), konnte das EBIT – trotz erhöhter Abschreibungen des wachsenden Bestandsimmobilienportfolios – konstant gehalten werden.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.075 (Vorjahr: TEUR 1.253) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 1.390; Vorjahr: TEUR 1.085), Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 600; Vorjahr: TEUR 50) sowie Aufwendungen bezüglich des von der Haron Holding S.A. an die InCity AG gewährten Darlehens (TEUR 30; Vorjahr: TEUR 23) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -1.894 (Vorjahr: TEUR -348).

Nach Ertragsteuern beträgt der **Konzernjahresfehlbetrag** TEUR -1.882; im Vorjahr: TEUR -446.

### 3.7. Vermögenslage des InCity Konzerns

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	82	0,0	43	0,0
Sachanlagen	169.626	90,9	128.123	75,7
Finanzanlagen	1.093	0,6	1.543	0,9
	<b>170.801</b>	<b>91,5</b>	<b>129.709</b>	<b>76,6</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Vorräte	1.270	0,7	2.832	1,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.428	1,8	4.114	2,4
Liquide Mittel	10.958	5,9	32.416	19,2
	<b>15.656</b>	<b>8,4</b>	<b>39.362</b>	<b>23,3</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>205</b>	<b>0,1</b>	<b>202</b>	<b>0,1</b>
	<b>186.662</b>	<b>100,0</b>	<b>169.273</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	83.666	44,8	85.547	50,5
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	156	0,1	157	0,1
	<b>83.822</b>	<b>44,9</b>	<b>85.704</b>	<b>50,6</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Anleihen	20.000	10,7	20.000	11,8
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	73.874	39,6	52.794	31,3
Langfristige Rückstellungen	519	0,3	734	0,4
	<b>94.393</b>	<b>50,6</b>	<b>73.528</b>	<b>43,5</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	50	0,0	50	0,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.857	1,0	1.539	0,9
Kurzfristige Rückstellungen	1.604	0,9	1.175	0,7
Erhaltene Anzahlungen	1.532	0,8	884	0,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491	0,3	3.486	2,1
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	1.150	0,6	1.150	0,7
Sonstige Verbindlichkeiten	1.700	0,9	1.709	1,0
	<b>8.384</b>	<b>4,5</b>	<b>9.993</b>	<b>5,9</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>63</b>	<b>0,0</b>	<b>43</b>	<b>0,0</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>5</b>	<b>0,0</b>
	<b>186.662</b>	<b>100,0</b>	<b>169.273</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich aus dem weiteren Ausbau des Bestandsportfolios.

Das **Anlagevermögen** beinhaltet im Wesentlichen die Immobilien Bernburger Straße 30/31, Jägerstraße 34/35, Jägerstraße 54/55, Charlottenstraße 79/80, Oranienburger Str. 39, Werftstraße 3 und Leipziger Platz 8 in Berlin sowie die Brönnnerstraße 13/15 und Stiftstraße 18/20 in Frankfurt am Main (TEUR 169.432). Zudem wird unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH zum Projekt „Rhein VII“ ausgewiesen (TEUR 1.091; 31. Dezember 2018: TEUR 1.541). Der Rückgang des Beteiligungsbuchwerts im Vergleich zum Vorjahr ist auf eine Eigenkapitalrückführung von TEUR 450 im Berichtsjahr zurückzuführen.

Die **Vorräte** bestehen zum 31. Dezember 2019 ausschließlich aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.270 (31. Dezember 2018: TEUR 1.682) und beinhalten zum 31. Dezember 2019 ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (31. Dezember 2018: TEUR 902). Zum Bilanzstichtag des Vorjahres waren hier zudem – neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten – zwei Immobilien des Entwicklungsprojekts „Elbquartier Blankenese“ ausgewiesen (TEUR 1.930). Beide Immobilien wurden im Berichtszeitraum veräußert und an die Erwerber übergeben.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 3.428 (31. Dezember 2018: TEUR 4.114). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Auszahlung von Steuererstattungen zurückzuführen.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 10.958. Darin sind TEUR 8.671 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 83.822 (31. Dezember 2018: TEUR 85.704). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 45 % (Vorjahr: 51 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit der im Jahr 2019 zusätzlich aufgenommenen Fremdkapitalfinanzierung für den Erwerb des Leipziger Platz 8 in Berlin-Mitte in Höhe von ursprünglich EUR 20,0 Mio. sowie die Fremdkapitalaufnahme für die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin in Höhe von ursprünglich EUR 3,0 Mio.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 86.000 (31. Dezember 2018: TEUR 86.000).

Wie bereits zum 31. März 2019 unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2019 einer Marktbewertung durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 225,1 Mio. ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein **Net Asset Value** von EUR 1,62 je Aktie (31. März 2019: EUR 1,47 je Aktie).

Die **langfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** betreffen die am 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebenen, auf den Inhaber lautenden Teil-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) im Nennbetrag von EUR 20,0 Mio. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 3 % p.a. verzinst.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen den Fremdfinanzierungsanteil des Ankaufs der Bestandsimmobilien. Die hierfür aufgenommenen Darlehen haben in der Regel eine Gesamtlaufzeit von zehn Jahren und unterliegen in diesem Zeitraum auch einer Zinsbindung. In einem Fall wurde der variable Zinssatz durch einen Zinsswap abgesichert. Der Anstieg im Vorjahresvergleich ist auf die in 2019 durchgeführte und bereits erwähnte Fremdkapitalfinanzierungen der Bestandsimmobilien „Leipziger Platz 8“ und „Werftstraße 3“ in Berlin zurückzuführen.

Die **langfristigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 519 (31. Dezember 2018: TEUR 734) betreffen zum Bilanzstichtag Gewährleistungsrückstellungen TEUR 310 (31. Dezember 2018: TEUR 516) sowie Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten TEUR 209 (31. Dezember 2018: TEUR 217). Die Aufteilung in lang- und insbesondere kurzfristige Rückstellungen wurde zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres vorgenommen; die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** zum 31. Dezember 2019 betreffen – analog zum Vorjahresbilanzstichtag – die für den Monat Dezember des Vorjahreszeitraums abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023.

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** zum Bilanzstichtag handelt es sich um Zins- und Tilgungsabgrenzungen sowie die im Jahr 2020 zu erfolgende planmäßige Regeltilgung der Bestandsimmobilienfremdfinanzierung.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** (TEUR 1.604; 31. Dezember 2018: TEUR 1.175) betreffen mit TEUR 662 (31. Dezember 2018: TEUR 408) Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 274 (31. Dezember 2018: TEUR 0), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 136 (31. Dezember 2018: TEUR 139) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 24 (31. Dezember 2018: TEUR 36). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 103 (31. Dezember 2018: TEUR 114) enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern in den Bestandsobjekten. Zudem wird zum 31. Dezember 2019 die Kaufpreisanzahlung des Verkaufs der Geschäftsanteile der die Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 300 ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus einem vom Hauptaktionär gewährten Darlehen (TEUR 1.150; 31. Dezember 2018: TEUR 1.150).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt)-Projekten (TEUR 1.308; 31. Dezember 2018: TEUR 1.308) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 93; 31. Dezember 2018: TEUR 53).



### 3.8. Finanzlage des Konzerns

Im Einzelnen wird die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes (Finanzmittelfonds) anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

TEUR	2019	2018
Jahresüberschuss (+) /Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-1.894	-348
(+) Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.838	2.297
	<b>-56</b>	<b>1.949</b>
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.953	1.252
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-7	8
(-) gezahlte Ertragsteuern	-4	-517
	<b>1.886</b>	<b>2.692</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	1.516	3.932
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-184	-722
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstige Aktiva	884	3.414
(+/-) Veränderung der sonstigen Rückstellungen	-25	-198
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.995	2.360
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	704	351
(-/+ Gewinn/Verlust aus Anlagenabgang	-254	-910
(-) Sonstige Beteiligungserträge	0	-1.035
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.532</b>	<b>9.884</b>
(+) Einzahlungen aus Abgang Anlagenvermögen	2	11.770
(+) Einzahlungen aus Abgang Finanzanlagevermögen	450	653
(+) Einzahlungen aus Abgängen Konsolidierungskreis	2.803	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-45.669	-39.615
(+/-) Ein-/Auszahlungen aus Zugängen Konsolidierungskreis	0	-9
(+) erhaltene Zinsen	102	1
(+) erhaltene Dividenden	0	1.035
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-42.312</b>	<b>-26.165</b>
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	27.000	31.652
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-5.591	-8.251
(-) gezahlte Zinsen	-2.087	-1.155
(-) Sonstige Veränderung	0	-103
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>19.322</b>	<b>22.143</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-21.458</b>	<b>5.862</b>
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	32.416	26.554
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestands	0	0
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>10.958</b>	<b>32.416</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR 1.532 resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals. Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit im Vorjahr in Höhe von TEUR 9.884 war maßgeblich beeinflusst von Einzahlungen von vorher auf Notaranderkonten hinterlegten Kaufpreisgeldern sowie weiteren in 2018 übergebenen Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf (insgesamt Einzahlungen von rund EUR 8,4 Mio.).

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** zeigt maßgeblich den Erwerb eines weiteren Immobilienobjektes (EUR 37,9 Mio.), Investitionen in das bestehende Immobilienportfolio (EUR 7,7 Mio.) sowie die Einzahlung aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft (EUR 2,8 Mio.). Zudem ist hier die erhaltene Eigenkapitalrückführung der Beteiligung RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 450 ausgewiesen.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** resultiert maßgeblich aus der Neuaufnahme (EUR 23,0 Mio.) und Regeltigung (EUR 1,6 Mio.) von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Rahmen der Fremdkapitalfinanzierung der Bestandsimmobilien. Des Weiteren werden sowohl in der Ein- und Auszahlung von Finanzverbindlichkeiten die unterjährige Darlehensgewährung von der Haron Holding S.A. (und deren Rückführung) in Höhe von EUR 4,0 Mio. ausgewiesen. Zudem beinhaltet der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezahlte Zinsen in Höhe von rund EUR 2,1 Mio. Der Finanzmittelfond am Ende der Berichtsperiode setzt sich vollständig aus dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

#### **4. NACHTRAGSBERICHT**

Am 3. Januar 2020 erfolgte durch Eingang der Kaufpreiszahlung für 100 % der Geschäftsanteile der die Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft der verkaufsseitige Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel dieser Immobilie im Rahmen eines Share-Deals.

Bezüglich der Auswirkungen der COVID-19-Virus-Pandemie verweisen wir auf die Abschnitte „7.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ und „7.3 Ausblick“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2019 / Zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019.

Weitere Vorgänge nach dem 1. Januar 2020 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG sind nicht eingetreten.

#### **5. SONSTIGE ANGABEN**

##### **5.1. Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr 2019 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich siebzehn (Vorjahr: fünfzehn) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt. Zum 31. Dezember 2019 waren einschließlich Vorstand siebzehn (Vorjahr: fünfzehn) Mitarbeiter beschäftigt.

## **5.2. Übernahmerechtliche Angaben**

Zu den Angaben der ausgegebenen Aktien verweisen wir auf den Anhang im Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“.

Dem Vorstand bekanntgewordene direkte und indirekte Beteiligungen mit mehr als 10 % gem. § 22 ff. WpHG sind im Anhang angegeben.

Bestimmungen über Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes ergeben sich aus § 84 Aktiengesetz und über Satzungsänderungen aus §§ 179 ff. Aktiengesetz.

Sonderregelungen für den Fall des Kontrollwechsels und Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit dem Vorstand im Fall einer Übernahme liegen nicht vor.

## **6. RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

### **6.1. Risikomanagement**

Das Risikomanagementsystem der InCity AG basiert im Wesentlichen auf einem einheitlichen und stringenten Reportingprozess aller vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen.

Im Geschäftsfeld der Immobilienbestandshaltung beinhaltet dies ein Finanz- und Objektreporting. Das Objektreporting findet in monatlichen Intervallen, das Finanzcontrolling auf Basis der von der Projektgesellschaft erstellten laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch wird ein umfassendes Bild über die Objekt- und Finanzsituation erlangt. Die konkreten Vorgaben hierfür finden sich in den vertraglichen Vereinbarungen mit den jeweiligen Property Managern und im Asset Management Vertrag zwischen der Objektgesellschaft und der InCity AG.

Im Geschäftsfeld der Projektbeteiligungen beinhaltet dies sowohl ein Finanz- wie auch ein Baureporting. Dabei findet das Baureporting regelmäßig in 14-tägigen Intervallen statt. Das Finanzcontrolling findet auch hier auf Basis der von der Projektgesellschaft erstellten laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch kann ein umfassendes Bild über die Projekt- und Finanzsituation erlangt werden. Die konkreten Vorgaben hierfür finden sich in den Gesellschafterdarlehensverträgen der InCity AG mit den Projektgesellschaften und dahingehenden weiteren Gesellschafterbeschlüssen.

Von wesentlicher Bedeutung ist die Überwachung der Liquidität. Täglich wird eine Kontenübersicht erstellt. Die umfassende Liquiditätsplanung wird monatlich aktualisiert.

Auf Basis von monatlichen Cost-Controlling-Reports erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der Ist-Kosten-Situation und dem jeweiligen Monats- und Jahresbudget. Eine Erfolgs- und Liquiditätsplanung für drei Jahre wird jährlich aktualisiert und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Insbesondere durch das zeitnahe Controlling der Liquidität kann der Vorstand frühzeitig unternehmensgefährdende Entwicklungen erkennen und Maßnahmen einleiten.

## **6.2. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem**

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem umfasst auch den Rechnungslegungs- und Konzernrechnungslegungsprozess der InCity AG. Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften eingebunden. Im Hinblick auf den Rechnungslegungs- und den Konzernrechnungslegungsprozess erachten wir solche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems als wesentlich, die die Bilanzierung bzw. die Konzernbilanzierung und die Gesamtaussage des Jahresabschlusses einschließlich Lagebericht sowie des Konzernabschlusses einschließlich Konzernlagebericht maßgeblich beeinflussen können.

Dies ist insbesondere die Identifikation der wesentlichen Risikofelder und Kontrollbereiche mit Relevanz für den Rechnungslegungs- und Konzernrechnungslegungsprozess sowie Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen. Aufgrund der Größe der Gesellschaft und des Konzerns bestehen die Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen insbesondere aus vordefinierten Genehmigungsprozessen.

## **6.3. Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken**

Die Risikosituation der InCity Gruppe ist gegenüber dem Vorjahr unverändert stabil.

Für das Jahr 2020 erwartet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,1 %<sup>9</sup>. Die weiterhin solide Konjunktur, ein robuster Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen und ein im historischen Vergleich weiterhin niedriges Zinsniveau werden in eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnungen und gewerblichen Flächen sowie großer Kaufbereitschaft bei Investoren im Immobilienmarkt resultieren.

Die solide Eigenkapitalquote der InCity AG bildet die Basis für ein stetiges Wachstum.

Identifizierte Risiken wurden ausreichend adressiert und sofern notwendig im Rahmen von Rückstellungen im Einzel- und Konzernabschluss der InCity AG berücksichtigt. Darüber hinaus konnten anhand der vergangenen oder erwarteten zukünftigen Ereignisse keine Risiken identifiziert werden, welche den Fortbestand der InCity AG oder der InCity Gruppe gefährden könnten.

## **6.4. Risiken und Einzelchancen**

### **6.4.1. Investitionsrisiken**

#### **6.4.1.1. Bestandsimmobilien**

##### **Rechtliche Risiken**

---

<sup>9</sup> Jahreswirtschaftsbericht 2020; Herausgeber: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), Januar 2020

Die InCity AG ist dem allgemeinen Risiko ausgesetzt, dass sich Rahmenbedingungen durch neue Gesetzgebungen oder andere Vorschriften verändern können. Solche Regelungen können das Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen. Die InCity AG hat ihrer Unternehmenstätigkeit auf Deutschland beschränkt. Derartige Veränderungen treten in den meisten Fällen nicht überraschend und plötzlich auf. Daher bleibt in der Regel ausreichend Reaktionszeit für die InCity AG, um auf Veränderungen zu reagieren.

### **Bewertungsrisiken**

Die von der InCity AG über Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien könnten nach Erwerb im Wert fallen und zu bilanziellen Wertberichtigungen führen. Der im Konzernabschluss ausgewiesene Buchwert der Immobilie basiert auf um reguläre Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten. Der Vorstand bewertet die Immobilien, auch anhand eines Wertgutachtens eines unabhängigen, anerkannten Wertgutachters, während der Bestandshaltungsphase einmal jährlich auf Basis von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen in dem jeweiligen Immobilienmarkt, aber auch der konjunkturellen Entwicklungen und dem Zinsniveau. Zusätzlich spielen ermessensabhängige Faktoren wie die Beurteilung von Qualität und Lage der Immobilie oder die Höhe der erzielbaren Mieten in dem Objekt eine Rolle. Zur Reduzierung dieses Risikos führt die InCity AG vor dem Erwerb einer potenziellen Bestandsimmobilie eine umfassende Due Diligence durch, zu der in der Regel auch eine Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen, anerkannten Wertgutachter gehört, um zu Beginn des Engagements eine objektive Bewertung der Immobilie zu erhalten. Außerdem stehen bei der Auswahl der Objekte für den Portfolioaufbau der InCity AG Objekte im Vordergrund, die aufgrund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Eine direkte Auswirkung von potenziellen künftigen bilanziellen Wertberichtigungen auf die Liquidität der InCity AG besteht jedoch nicht.

### **Akquisitionsrisiken**

Bei der Auswahl der Immobilien für die Bestandhaltung kann es zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln kommen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass angekaufte Objekte nicht den Renditeerwartungen entsprechen bzw. sich negativ entwickeln. Hier kann sich für die InCity AG das Risiko auftun, dass sich ein negativer Einfluss auf den Konzerngeschäftsverlauf ergibt. Die InCity AG begegnet diesem Risiko damit, dass sie eine umfassende wirtschaftliche, technische, rechtliche und finanzielle Due Diligence durchführt und Experten hinzuzieht. So unterliegt jeder Ankauf einer sorgfältigen Prüfung. Hierfür hat die InCity AG einen standardisierten Prozess etabliert, um sicherzustellen, dass Risiken bei Akquisitionsobjekten erkannt und eingeschätzt werden. Grundsätzlich konzentriert sich die InCity AG bei der Akquisition von Bestandsimmobilien auf die beiden Immobilienmärkte Berlin und Frankfurt am Main. Damit stellt die InCity AG sicher, dass tiefe Kenntnisse des jeweiligen Immobilienmarkts innerhalb des Unternehmens aufgebaut werden können und eine Vernetzung mit den jeweiligen Marktteilnehmern sichergestellt ist.

#### **6.4.1.2. Projektbeteiligungen**

### **Risiken für das eigene Beteiligungsportfolio**

Die unmittelbaren Risiken der InCity AG betrafen im Jahr 2019 größtenteils die Werthaltigkeit der Beteiligungen an und Forderungen gegen Tochterunternehmen beziehungsweise der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögensgegenstände. Durch die den Projektgesellschaften jeweils in den Gesellschafterdarlehensverträgen vorgegebenen Reportingstrukturen ist eine zeitnahe Berichterstattung sichergestellt. Mit Hilfe dieser ist der Vorstand in der Lage, unternehmenskritische Situationen, sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich, frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Durch die Zusammenarbeit mit kompetenten und durch die InCity AG akkreditierten Projektpartnern und die laufende Überwachung der Projekte durch die InCity AG wird von Beginn an die Begrenzung des Projektrisikos und damit das Risiko aus der Beteiligung reduziert.

### **Abhängigkeit von der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften**

Die wesentlichen Risiken bei der Ausweitung des Geschäftsvolumens fokussieren sich auf die Beteiligungsmöglichkeit an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften. Sollte der InCity AG der Erwerb von Beteiligungen an solchen Projektgesellschaften zukünftig nicht oder nicht in ausreichendem Umfang gelingen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Umsatz- und Ertragslage und auf die Wachstumsaussichten des Projektgeschäftes haben. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch die kontinuierliche Pflege des bestehenden Netzwerkes an Projektpartnern beziehungsweise durch den Ausbau eines solchen Netzwerkes auch mit Hilfe der bereits akkreditierten Projektpartner sowie der fremdfinanzierenden Banken.

### **Risiko durch negative Ergebnisse in den Beteiligungsgesellschaften**

Die InCity AG geht in ihrem Geschäftszweig „Projektbeteiligungen“ Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften ein. Um dem Risiko eines negativen Ergebnisses in den Beteiligungsgesellschaften entgegenzutreten, beteiligt sich die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit mindestens 51 %. Dieses Vorgehen sowie geeignete satzungsrechtliche Bestimmungen oder Verträge gewährleisten frühzeitig die Möglichkeit einer direkten Einflussnahme auf die Geschäftsführung und somit auf die Projektentwicklung selbst. Zudem nimmt die InCity AG die Funktion des Controllings in den Bereichen Technik und Finanzen durch den Einsatz eigenen Personals wahr. Weiterhin fixiert die InCity AG vertraglich die jederzeitige Möglichkeit der Einsichtnahme in alle Geschäftsunterlagen. Zudem bedürfen im Innenverhältnis Geschäfte, die erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, der Zustimmung der InCity AG.

### **Gefahr des Verlustes der in die Projektgesellschaften eingebrachten Gesellschafterdarlehen (Eigenmittel für das Projekt)**

Die InCity AG stellt der Projektgesellschaft grundsätzlich den Großteil der zur Gesamtprojektfinanzierung notwendigen Eigenmittel in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zur Reduzierung eines Verlustrisikos des Gesellschafterdarlehens konzentriert sich die InCity AG einerseits auf die Zusammenarbeit mit von ihr vorher akkreditierten Partnern mit entsprechendem Track-Record. Andererseits

fließen eigene Analysen des Projektes durch einen gesondert beauftragten, zertifizierten Sachverständigen ein. Darüber hinaus lässt sich die InCity AG regelmäßig eine Call-Option auf die gesamten Geschäftsanteile der Gesellschaft einräumen, so dass mittels eines durch die InCity AG eingesetzten Geschäftsführers das Projekt im Krisenfall zumindest bestmöglich nach den Interessen der InCity AG abgewickelt werden kann.

## **6.4.2. Projektspezifische Risiken**

### **6.4.2.1. Bestandsimmobilien**

#### **Risiken aus der Vermietung**

Der wirtschaftliche Erfolg einer Bestandsimmobilie hängt wesentlich von der Vermietung ab. Werden leerstehende Flächen oder leergezogene Flächen nicht zeitnah neu vermietet, schmälert dies die Erlöse. Außerdem können Mieter aufgrund von außerordentlichen Gründen kündigen oder über einen längeren Zeitraum nicht in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Neben den Einnahmeausfällen können auch zusätzliche Kosten verursacht werden, die unter Umständen nicht auf die verbleibenden Mieter umgelegt werden können.

Im Bereich der wirtschaftlichen Due Diligence vor Ankauf und bei den Neuvermietungen führt die InCity AG standardisierte Bonitätsanalysen der Mieter durch. Einem potenziellen Leerstandrisiko begegnet sie mit einem aktiven Asset und Property Management und sichert durch eine aktive Betreuung der Mieter langfristige Mietverträge. Das Forderungsmanagement überwacht kontinuierlich die Zahlungseingänge und kann damit zeitnah Versäumnisausfällen entgegenwirken. Bei Mietvertragsabschlüssen arbeitet die InCity AG mit standardisierten Musterverträgen, die den strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts für langfristige Mietverträge entsprechen. Diese lässt sie regelmäßig durch externe Juristen abgleichen. Die Erfüllung des Schriftformerfordernisses der Mietverträge wird im Rahmen der rechtlichen Due Diligence geprüft und ggf. im Falle eines Erwerbs der Immobilie durch die InCity Gruppe vor Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel nachgezogen.

#### **Abhängigkeit von externen Dienstleistern**

Die InCity AG hat Tätigkeitsbereiche im Zusammenhang mit der Bestandshaltung von Immobilien, die nicht zu ihren Kernkompetenzen zählen, an professionelle externe Dienstleister ausgelagert. Sollten deren Leistungen mangelhaft sein, so könnte dies zu Verlusten führen und sich negativ auf die Entwicklung des Konzerns auswirken. Die InCity AG begegnet diesem Risiko frühzeitig bereits im Auswahlprozess der Dienstleister vor Beauftragung. Außerdem erfolgt ein enges Monitoring von Seiten der InCity AG während der Beauftragungsphase.

#### **Risiken aus der Objektqualität**

Aufgrund von Instandhaltungsversäumnissen, einem unzureichenden Brandschutz oder Bauschäden können sich Risiken für die Objektqualität ergeben. Ebenso könnten Verstöße gegen baurechtliche Anforderungen bestehen. Die InCity AG begegnet diesem Risiko im Rahmen einer detaillierten technischen Due Diligence im Vorfeld des Ankaufsprozesses. Mit Übergang des Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsels werden die Bestandsimmobilien im Rahmen des Asset Managements intensiv durch die InCity Gruppe

betreut. Innerhalb der Gesellschaft werden sowohl das kaufmännische wie auch das technische Asset Management erbracht. Das Property und Facility Management wird an externe Dienstleister vergeben, wobei die InCity AG nur mit einem kleinen Kreis von erfahrenen Property Managern zusammenarbeitet, so dass eine optimale Abstimmung gewährleistet ist. Instandhaltungen, Beseitigung von Bauschäden und Ertüchtigungen des Brandschutzes bei den einzelnen Immobilien erfolgen mit enger Begleitung durch das technische Management der InCity AG sowie externe Sachverständige.

#### **Gefahr der Beschädigung oder des Verlustes der Immobilie**

Es besteht das Risiko, dass eine Bestandsimmobilie ganz oder teilweise zerstört wird. Des Weiteren könnten abgeschlossene Versicherungen in der Höhe nicht ausreichen, die Schäden zu decken oder ihre Leistung teilweise oder ganz zu verweigern. Die InCity AG begegnet dem Risiko damit, dass sie sich vor Abschluss der notwendigen Versicherungen von professionellen externen Anbietern beraten lässt.

#### **6.4.2.2. Projektbeteiligungen**

##### **Risiken bei der Herstellung von Immobilien**

Bei der Durchführung der in den Beteiligungsgesellschaften bilanzierten Bau- und Herstellungsvorhaben kann es zu Risiken insbesondere dadurch kommen, dass sich bei Neubauten oder Sanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben, beispielsweise durch die Insolvenz eines Generalunternehmers oder Subunternehmers, verhängte Baustopps oder durch Mietauseinandersetzungen (insbesondere über Änderungen oder Beendigungen von Mietverhältnissen).

Weiterhin besteht die Gefahr von Überschreitungen des Zeitplans. Die InCity AG begegnet diesem Risiko in der Weise, dass im Rahmen der Vertragsgestaltung die Risiken für die InCity AG soweit wie möglich begrenzt werden. Darüber hinaus soll durch ein zeitnahes technisches und kaufmännisches Projektcontrolling eine Risikoreduzierung erreicht werden.

##### **Abhängigkeit von der Kenntnis der lokalen Marktbedingungen**

Die InCity AG konzentriert sich bei der Investition in neue Projektgesellschaften im Wesentlichen auf die wichtigsten wirtschaftsstarke Metropolregionen Deutschlands. Die erfolgreiche Durchführung von Projekten wird von einer Vielzahl von Parametern wie z. B. der Beschaffenheit des jeweiligen regionalen Marktes im Hinblick auf die Durchführung und Veräußerung beeinflusst. Um den hieraus resultierenden Risiken entgegenzutreten, arbeitet die InCity AG mit akkreditierten Partnern zusammen, die im jeweiligen Markt eine hohe Expertise vorweisen können. Zudem nimmt die InCity AG eine Controlling-Funktion innerhalb des jeweiligen Projektes wahr.

##### **Risiko aus Gewährleistungen**

Für die Projekte der InCity AG und der InCity Gruppe werden die latenten Gewährleistungsrisiken überwacht und grundsätzlich die seinerzeit beauftragten Subunternehmen in Anspruch genommen. Dies wird weitestgehend durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften oder Sicherungseinbehalte



sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften im Geschäftszweig der Projektbeteiligungen werden außerdem nach Abschluss des Projekts die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft mittels einer eingeräumten Put-Option regelmäßig an den Mitgesellschafter übertragen. Da die InCity AG selbst nicht direkt für Gewährleistungsverpflichtungen von Projektgesellschaften einsteht, sind etwaige Gewährleistungsrisiken nahezu ausgeschlossen.

#### **Risiken bei der Vermarktung von Immobilien**

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere durch eine Verlängerung des benötigten Zeitrahmens für den geplanten Abverkauf ergeben. Auch die Änderung steuerlicher Bedingungen (beispielsweise Wegfall von weiteren Steuervergünstigungen auf Erwerberseite) könnte eine Platzierung der Immobilien im Markt stören und zu einer Verlängerung der Durchlaufzeiten führen. Weitere Risiken können sich ergeben, wenn die kalkulierten Verkaufspreise aufgrund zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder wenn sich Änderungen steuerlicher, politischer oder sonstiger Marktbedingungen ergeben. Die InCity AG begegnet dem Risiko sich möglicherweise negativ ändernder Umfeldfaktoren durch die Bestrebung, die Vermarktung innerhalb eines überschaubar kalkulierbaren Zeitraumes von durchschnittlich etwa 24 Monaten zu realisieren.

#### **Haftungsrisiko aufgrund von Altlasten und anderen Gebäude- oder Bodenrisiken**

Die InCity AG und die zur InCity Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften tragen stellenweise das Risiko, dass die im Eigentum und Entwicklung befindlichen Grundstücke mit Altlasten und/oder Kriegslasten (Blindgänger), Bodenverunreinigungen oder -kontaminierungen belastet sind. Die InCity Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und jeweils zusätzlich eigene Gutachten zu der Gesamtmaßnahme erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht im bestehenden Immobilienportfolio keine Risiken bekannt, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder zu einer Gefährdung des Fortbestands der Gesellschaft oder einer ihrer Töchter führen können.

### **6.4.3. Finanzielle Risiken**

#### **Aufnahme von Fremdkapital**

Die InCity Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzeptes und der Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel. Diese werden unter anderem zum Erwerb von Bestandsimmobilien sowie zum Erwerb von Grundstücken und dem Bau von Immobilien im Rahmen der Projektbeteiligungen benötigt.

Im Rahmen des Ankaufs von Bestandsimmobilien muss die InCity AG ebenfalls finanzielle Mittel investieren. Die zum Stichtag 31. Dezember 2019 im Portfolio der InCity AG befindlichen Bestandsimmobilien wurden weitgehend jeweils mit einem Fremdfinanzierungsanteil erworben. Es wurden Darlehensverträge mit Zinsfestschreibungen bzw. Zinssicherungen für die jeweilige Festlaufzeit der Darlehen abgeschlossen. Im Zuge der weiteren Ausweitung des Portfolios an ausgewählten Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main wird die InCity Gruppe weitere objektbezogene Fremdmittel bei Banken aufnehmen müssen. Der

Vorstand geht davon aus, dass die von den Banken gewährten Finanzierungen wie bisher auch zu marktgerechten Konditionen angeboten werden.

Im Rahmen der Projektbeteiligungen muss die InCity AG die finanziellen Mittel im Voraus investieren, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity Gruppe hat deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Die von den Banken gewährten Finanzierungen der InCity Gruppe bestehen grundsätzlich aus der Ankauffinanzierung für die Grundstückserwerbskosten und der daran anschließenden Aufbaufinanzierung für die Baumaßnahmen. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute die Bereitstellung insbesondere der Mittel für die Aufbaufinanzierung im Regelfall an Vorverkaufsaufgaben und/oder Vermietungsaufgaben. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10 % bis 50 %) oder die Vermietung dieser (rund 55 %) beinhalten.

#### **Fremdkapitalbeschaffungsrisiken durch eine veränderte Bankenlandschaft**

In Folge der Finanzkrise kam es auch bei deutschen Banken zu Problemen, welche insbesondere ein erhöhtes Erfordernis des Eigenkapitalnachweises und eine geringere Risikobereitschaft der Institute nach sich zogen. Da die InCity AG zu mehreren Kreditinstituten langjährige positive Geschäftsbeziehungen pflegt, waren für die Gesellschaft bisher keine größeren Schwierigkeiten bei der Projektfinanzierung auszumachen.

Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute infolge der Vorverkaufsaufgabe/Vermietungsaufgabe künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten Fertigstellung, später als geplant erfolgen. Ebenso besteht die Gefahr, dass Fremdkapital über Kreditinstitute für den Ankauf von Bestandsimmobilien infolge von LTC / LTV-Ratios nur noch zu ungünstigen Konditionen zu beschaffen ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich auch für eine längere als die von der InCity Gruppe geplante Zeit eine Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung ergeben oder für die Kaufpreisbelegung für ein Bestandsobjekt eine höhere Eigenkapitalquote als geplant erforderlich sein, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die InCity Gruppe begegnet diesem Risiko in der Weise, dass sie regelmäßig einen Mindestbestand an Eigenmitteln und freier Liquidität vorhält, um möglichen Finanzierungsengpässen weitestgehend begegnen zu können und ggf. eine höhere Eigenkapitalanforderung zur Kaufpreisbelegung für eine Bestandsimmobilie darstellen zu können.

#### **Aufnahme von Eigenkapital und/oder Mezzanine-Darlehen und/oder Anleihen**

Zur Ausweitung des Geschäftsvolumens und Erweiterung des Geschäftsmodells mit dem Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien benötigt die InCity AG umfangreiche finanzielle Mittel. Hierfür warb die InCity AG in der Vergangenheit Geld durch die Ausgabe von Aktien und (Options-) Anleihen ein. Im Geschäftsjahr 2018 wurde eine Inhaber-Schuldverschreibung in Höhe von EUR 20,0 Mio. platziert. Sollte eine ausreichende Refinanzierung zukünftig nicht mehr oder nur in geringerem Umfang erfolgen, könnte

sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Um aber auch zukünftig die Möglichkeit der Aufnahme von z. B. Eigenkapital zu haben, pflegt die Gesellschaft den Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern durch eine offene Kommunikation.

#### **Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken bestehen aus Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von eigenen Kreditlinien und kontinuierlichen Kontrollverfahren gesteuert.

Die InCity AG überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Kontenübersicht. Monatlich wird die umfassende Liquiditätsplanung aktualisiert. Die InCity AG ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen.

Im Rahmen der Finanzierung von Bestandsimmobilien wurden in den Vorjahren Darlehensverträge mit Laufzeiten von jeweils zehn Jahren und entsprechenden Zinsbindungen bzw. Zinssicherungsgeschäften abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden Festzins-Darlehensverträge mit Zinsbindungsfristen bis Ende 2028 für zwei Bestandsimmobilie abgeschlossen, die zum Bilanzstichtag noch bestanden. Der Vorstand plant auch im Rahmen des Erwerbs weiterer Bestandsimmobilien in der Regel den Abschluss von langfristigen Bankdarlehen, mit Laufzeiten und Zinsfestschreibungen von drei bis zehn Jahren, um so Zinsänderungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Liquiditätsrisiken bestehen bei fälligen Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind und von den finanzierenden Banken gegebenenfalls nicht verlängert werden.

Die Projektfinanzierungen der InCity Gruppe bestehen quasi ausschließlich aus kurzfristigen Terminkrediten mit Laufzeiten von in der Regel maximal zwölf bis 24 Monaten. In der Vergangenheit wurden diese kurzfristigen Terminkredite, die jeweils vollständig durch das beliehene Objekt besichert sind, bei Bedarf prolongiert. Daher geht der Vorstand davon aus, dass die kurzfristigen Terminkredite wie in der Vergangenheit weiterhin bis zum vollständigen Abverkauf des jeweiligen Projektes prolongiert werden. Des Weiteren werden die finanzierten Objekte sukzessive und ohne Unterdeckung verkauft, so dass sich sowohl das Gesamtfinanzierungsvolumen als auch die gewährten Objektsicherheiten entsprechend kontinuierlich reduzieren.

#### **6.4.4. Chancen der künftigen Entwicklung**

##### **Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital**

Im Vorjahreszeitraum wurde eine Inhaber-Schuldverschreibung in Höhe von EUR 20,0 Mio. im Rahmen einer Privatplatzierung begeben. Die erfolgreich durchgeführte Kapitalmaßnahme stellt unter Beweis, dass die InCity AG über Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung am Kapitalmarkt verfügt, die ihr erlauben, die angestrebte Wachstumsstrategie weiter zu verfolgen.

Das Umfeld auf dem Immobilienmarkt in Deutschland wird vom Vorstand weiterhin als gut bewertet und die Gesellschaft wird den Markt weiterhin nach Möglichkeiten für Investitionen in Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen prüfen.

Das Zinsniveau bewegte sich in der Berichtsperiode weiterhin auf historischen Tiefstständen. Daher rechnet die Gesellschaft damit, dass im Falle von Neufinanzierungen die künftigen Finanzierungskosten weiter nahezu auf dem bisherigen Niveau gehalten werden können.

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass die Gesellschaft gut aufgestellt ist, um die sich bietenden Chancen auf dem Projektentwicklungs- und Immobilieninvestitionsmarkt in Deutschland zu nutzen.

## **7. PROGNOSEBERICHT**

### **7.1. Ausgangssituation**

Der InCity Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 den Ausbau des Bestandsportfolios konsequent weiterverfolgt. Dabei ist die langfristige Entwicklung des Net Asset Values (NAV) unverändert die maßgebliche Kennzahl. Dieser entwickelte sich aufgrund der substanziellen Wertsteigerung des bestehenden Immobilienportfolios in Folge der positiven Marktentwicklung in den vergangenen Jahren sehr positiv, was aber in der Rechnungslegung nach HGB, bei der die Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, nicht abgebildet wird. Hier führen jährliche ergebnismindernde Abschreibungen (in 2019: rund EUR 1,7 Mio.) auf den Immobilienbestand zur Bildung von wesentlichen stillen Reserven. Darüber hinaus erwirtschaftet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten (in 2019: rund EUR 1,6 Mio.), welche zu einer Erhöhung des Net Asset Values (NAV) beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist maßgeblich durch die Bestandsimmobilien geprägt. Dies trifft auch für die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu.

### **7.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2019 noch gekennzeichnet durch ein - wenn auch im Vergleich zu den Vorjahren - vermindertes Wirtschaftswachstum. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr.

Die Bundesregierung prognostiziert für das Jahr 2020 ein Wachstum von 1,1 %. <sup>10</sup> Diese Wachstumsprognose datiert jedoch auf einen Zeitpunkt vor Ausbruch der COVID-19-Virus-Pandemie. Deren Auswirkungen sind zum Aufstellungsstichtag dieses zusammengefassten Lageberichts noch nicht abzusehen bzw. quantifizierbar.

---

<sup>10</sup> Jahreswirtschaftsbericht 2020, Herausgeber: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Januar 2020

Wir gehen davon aus, dass das aktuelle Zinsniveau für kurzfristige Finanzierungen auf niedrigem Niveau verharren wird. Bei den langfristigen Immobilienfinanzierungen gehen wir erst mittelfristig von einem Anstieg des Zinsniveaus aus. Darüber hinaus sehen wir uns auf Grund der soliden und gesicherten Finanzierung sowie der Qualität unseres Bestandsportfolios, welches im Wesentlichen Immobilien in Bestlagen umfasst, für einen absehbaren konjunkturellen Abschwung, dessen Dauer und Tiefe noch nicht absehbar ist, sehr gut aufgestellt.

Wir gehen ebenfalls weiterhin davon aus, dass die Kreditinstitute ihre vorsichtige Finanzierungspolitik beibehalten werden und auf Grund der aktuellen Situation bei Immobilienfinanzierungen auf absehbare Zeit verstärkt zurückhaltend agieren werden.

Die Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell sehen wir dennoch weiterhin als weitestgehend stabil an.

### **7.3. Ausblick**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird auch zukünftig vordergründig von den bestehenden und zukünftigen Investitionen in Bestandsimmobilien geprägt sein.

Das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2020 wird sowohl auf Einzelabschlussebene der InCity AG als auch im Konzernabschluss maßgeblich durch den am 3. Januar 2020 erfolgten Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile der die Bestandimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft beeinflusst sein. Dieser Ergebniseffekt beträgt auf Einzelabschlussebene (vor Steuern) rund EUR 4,6 Mio.; auf Konzernebene beträgt der Ergebnisbeitrag (vor Steuern) auf Grund von Entkonsolidierungseffekten rund EUR 4,4 Mio.

Gegenläufig sind unverändert die unter Punkt 7.1 („Ausgangssituation“) gemachten Erläuterungen zu würdigen. Die Gesellschaft plant für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus weiteren potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2020 derzeit ein positives Konzernjahresergebnis zwischen EUR 1,8 und EUR 2,3 Mio. Hierin sind ergebnismindernde planmäßige Abschreibungen auf die Bestandimmobilien in Höhe von rund EUR 1,9 Mio. enthalten.

Ebenfalls ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen weiteren unterjährigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2020 plant der Vorstand für die InCity AG derzeit mit einem Jahresüberschuss auf Einzelabschlussebene zwischen EUR 4,1 Mio. und EUR 4,6 Mio.

Insgesamt sehen wir die – sowohl auf Einzelabschluss- als auch Konzernebene – erfolgten Abschlüsse in den Spannen der Ergebnisprognosen aus heutiger Sicht als ausreichend für die Unsicherheit des konjunkturellen Abschwungs infolge der COVID-19-Virus-Pandemie an.

Auf Basis der aktuellen Finanzplanung für den Einzel- und Konzernabschluss ist die Finanzierung der InCity AG und der InCity Gruppe gesichert.

Die in diesem Lagebericht zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg der Geschäftsstrategie sowie die Ergebnisse der InCity AG und der InCity Gruppe. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse der InCity AG und InCity Gruppe von den geplanten abweichen. Sollten sich eines oder mehrere Risiken oder Ungewissheiten, die jetzt noch nicht absehbar sind, realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ von den Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

## **8. SCHLUSSERKLÄRUNG GEM. § 312 Abs. 3 AktG**

Die InCity AG hat nach den Umständen, die ihr in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit einem verbundenen Unternehmen vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und hat im Berichtszeitraum weder auf Veranlassung noch im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen Maßnahmen getroffen oder unterlassen.

Frankfurt am Main, 30. März 2020

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im Geschäftsjahr 2019 wurde der Ausbau des Immobilienportfolios in Berlin mit dem Ankauf einer weiteren Bestandsimmobilie in Bestlage in Berlin-Mitte konsequent weiterverfolgt.

### **Überwachung und Beratung durch den Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtszeitraum sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Wir waren unmittelbar eingebunden bei allen Entscheidungen, die für die InCity Immobilien AG und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren.

Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend – durch schriftliche und mündliche Berichte – über die Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und -planung, die finanzielle Entwicklung und Ertragslage sowie über Geschäfte und Ereignisse, die für das Unternehmen von erheblicher Bedeutung waren. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen erörtert. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens hat der Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über alle für die Gesellschaft und den Konzern wichtigen Themen. Der Vorstand berichtete umfassend über die bestehenden, neuen und geplanten Investitionen in Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen, die Geschäftspolitik, die Unternehmensstrategie und Planung sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle. Weiterhin hatte der Aufsichtsrat stets Einblick in die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von AG und Konzern. Den Beschlussvorlagen und Berichten des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach sorgfältiger Prüfung und eingehender Erörterung – soweit nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlich – zugestimmt.

Außerhalb der Sitzungen informierte uns der Vorstand gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands mittels schriftlicher und mündlicher Berichte über die laufende Geschäftsentwicklung, die Bestandsimmobilien, die Projekte sowie die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.

Zusätzlich standen neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden auch weitere Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb der Sitzungen im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und entsprechend zu beraten. Wichtige Themen und anstehende Entscheidungen wurden in regelmäßigen Gesprächen erörtert.

Interessenskonflikte von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind nicht aufgetreten.

### **Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats**

Im Geschäftsjahr 2019 kam der Aufsichtsrat zu einer ordentlichen Präsenzsitzung und sechs außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Die Anzahl der Sitzungen war im Vorjahresvergleich nahezu unverändert, was bei vergleichbarer Investitions- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut auf die Zusammenfassung verschiedener Themenkomplexe und Entscheidungen in einzelnen Sitzungen zurückzuführen ist. Fünf der außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasst und eine als Präsenzsitzung abgehalten. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats waren bei allen Sitzungen vollzählig anwesend beziehungsweise vollzählig an den Beschlüssen beteiligt.

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung des Unternehmens. Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Leitung des Unternehmens sowie für die Beurteilung von Lage und Entwicklung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen unverzüglich und umfassend informiert. Zustimmungspflichtige Themen wurden vom Vorstand rechtzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt oder die vom Aufsichtsrat erforderliche Genehmigung unverzüglich eingeholt.

#### **1. Quartal 2019**

Im ersten Quartal 2019 fanden weder eine ordentliche oder eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt.

#### **2. Quartal 2019**

In der ersten ordentlichen Sitzung im April 2019 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2018 der Gesellschaft und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Aufsichtsrat eingehend erörterten. In dieser Sitzung wurde der Jahresabschluss 2018 festgestellt sowie der Konzernabschluss gebilligt. Zudem wurde die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert. Ebenso erfolgte die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Verkauf der Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin im Rahmen eines Share-Deals.

In zwei weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen im zweiten Quartal 2019 wurden die Zustimmungen zu Darlehensverträgen erteilt.



### **3. Quartal 2019**

Im dritten Quartal fanden zwei außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt: Gegenstand der ersten Sitzung im Juli 2019 waren die notwendigen Beschlüsse zur Durchführung der Hauptversammlung 2019. Direkt im Anschluss an die Hauptversammlung erfolgte am 28. August 2019 im Rahmen einer Präsenzsitzung die Wiederwahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrats und seines Stellvertreters.

### **4. Quartal 2019**

Im vierten Quartal fanden insgesamt zwei außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt: Im Rahmen der ersten außerordentlichen Sitzung in diesem Quartal wurde im November 2019 die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Verkauf der Bestandsimmobile „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share-Deals erteilt. In einer weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzung, ebenfalls im November 2019, wurden im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens die beiden Vorstände der Gesellschaft von den Beschränkungen des §181 BGB (Insichgeschäfte) befreit.

### **Abhängigkeitsbericht**

Dem vom Vorstand gemäß § 312 Aktiengesetz erstellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) wurde vom Abschlussprüfer ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk mit nachfolgendem Wortlaut erteilt:

„Wir erstatten vorstehenden Bericht gemäß den Vorschriften des § 313 AktG und bemerken abschließend, dass der in der Anlage beigefügte Bericht des Vorstands der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen den Vorschriften des § 312 AktG entspricht.

Der Vorstand hat alle verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht.

Der Abhängigkeitsbericht entspricht den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft.

Die Schlusserklärung des Abhängigkeitsberichts ist gemäß § 312 Abs. 3 Satz 3 AktG in den Lagebericht (§ 289 HGB) aufgenommen worden.

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht nicht zu erheben. Wir erteilen daher folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht und den entsprechenden Prüfungsbericht des Abschlussprüfers selbst geprüft, erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Schlusserklärung des Vorstands und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

### **Jahres- und Konzernabschlussprüfung**

Die von der Hauptversammlung am 28. August 2019 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 sowie den aufgestellten Konzernabschluss geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der InCity Immobilien AG einschließlich des zusammengefassten Lageberichts, der Konzernabschluss, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt. In der Aufsichtsratssitzung am 31. März 2020, in der auch die Abschlussprüfer über das Ergebnis ihrer Prüfung ausführlich berichteten, wurden die Jahresabschlüsse umfassend erörtert. Nach sorgfältiger Prüfung haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts und den Jahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 am 31. März 2020 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 damit festgestellt.

### **Veränderungen im Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2019 kam es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Frankfurt am Main, im April 2020

Für den Aufsichtsrat

gez. Georg Oehm  
Aufsichtsratsvorsitzender