

InCity Immobilien AG
Frankfurt am Main
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020 NACH HGB

AKTIVA		31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	TEUR
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		61.563,00	82
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		56.272,00	77
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.618.669,05		1.646
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	99.229.885,95		100.343
		100.848.555,00	101.989
		100.966.390,00	102.148
B Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40.708,77		42
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.125.903,74		4.120
3. Sonstige Vermögensgegenstände	67.198,58		352
		5.233.811,09	4.514
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		10.271.972,81	6.641
		15.505.783,90	11.155
C Rechnungsabgrenzungsposten			
		46.249,69	64
Bilanzsumme		116.518.423,59	113.367

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020 NACH HGB

PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019
	EUR	EUR	TEUR
A Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	86.000.000,00		86.000
./. eigene Anteile	-36.271,00		-36
bedingtes Kapital EUR 43.000.000,00 (Vj. TEUR 43.000)		85.963.729,00	85.964
II. Kapitalrücklage		11.245.115,24	11.245
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
IV. Bilanzverlust		-1.945.068,87	-6.419
		95.299.628,79	90.826
B Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		2.283,04	16
2. Sonstige Rückstellungen		674.187,25	556
		676.470,29	572
C Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	20.050.000,00		20.050
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		300
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.537,70		111
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	265.989,99		1.426
5. Sonstige Verbindlichkeiten	143.297,48		82
davon aus Steuern EUR 141.797,86 (Vj. TEUR 79)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 977,66 (Vj. TEUR 1)			
		20.537.825,17	21.969
D Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		4.499,34	0
		116.518.423,59	113.367

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1.
 JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	EUR	01.01.-31.12. 2020 EUR	01.01.-31.12. 2019 TEUR
1. Umsatzerlöse	655.116,00		670
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.975.704,82		270
		5.630.820,82	940
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-912.145,76		-1.133
b) Soziale Abgaben	-89.206,01		-118
		-1.001.351,77	-1.251
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-72.034,24		-73
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-178.612,12		-14
		-250.646,36	-87
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.150.377,74	-954
		-2.402.375,87	-2.292
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	26.525,87		75
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>EUR 1.879.162,65 (Vj. TEUR 1.841)</i>	1.883.478,50		1.940
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
<i>davon an verbundene Unternehmen</i> <i>EUR 234,85 (Vj. EUR 236,66)</i>	-635.119,23		-644
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-23.525,68		-27
		1.251.359,46	1.344
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.007,54	47
11. Ergebnis nach Steuern		4.473.796,87	39
12. Sonstige Steuern		-3,87	0
13. Jahresüberschuss		4.473.793,00	39
14. Verlustvortrag		-6.418.861,87	-6.458
15. Bilanzverlust		-1.945.068,87	-6.419

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	187.550,27	29.467,00	0,00	217.017,27
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.523,25	1.834,24	500,00	146.857,49
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.812.453,25	0,00	27.300,00	7.785.153,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	100.342.808,45	3.336.402,23	4.449.324,73	99.229.885,95
	108.155.261,70	3.336.402,23	4.476.624,73	107.015.039,20
	108.488.335,22	3.367.703,47	4.477.124,73	107.378.913,96

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

01.01.2020	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2020	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2020	31.12.2019
105.799,27	49.655,00	0,00	155.454,27	61.563,00	81.751,00
68.406,25	22.379,24	200,00	90.585,49	56.272,00	77.117,00
6.166.484,20	0,00	0,00	6.166.484,20	1.618.669,05	1.645.969,05
0,00	0,00	0,00	0,00	99.229.885,95	100.342.808,45
6.166.484,20	0,00	0,00	6.166.484,20	100.848.555,00	101.988.777,50
6.340.689,72	72.034,24	200,00	6.412.523,96	100.966.390,00	102.147.645,50

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

ALLGEMEINE HINWEISE

Die InCity Immobilien AG (kurz: „InCity AG“) ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland. Die Aktien werden an der Frankfurter Wertpapierbörse im Börsensegment Entry Standard / Open Market gehandelt. Seit dem 1. März 2017 erfolgt im Rahmen der Beendigung des Entry Standards seitens der Deutsche Börse AG die Notierung im Basic Board.

Die InCity AG 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 B des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für Kleinstkapitalgesellschaften. Von den Erleichterungsvorschriften gemäß § 288 Abs. 1 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die gesetzlichen Gliederungsschemata der §§ 266 und 275 HGB werden bei der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unverändert angewandt.

Sofern dies erforderlich war, wurden Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten ebenfalls aus Gründen der Darstellungsklarheit im Anhang gemacht. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs sofort aufwandswirksam erfasst. Geringwertige Anlagegüter mit einem Wert von EUR 250,00 bis EUR 1.000,00 wurden in der Vergangenheit (Anschaffungen bis zum Geschäftsjahr 2016) in einen steuerlichen Sonderposten eingestellt und im Jahr des Zugangs und den folgenden vier Jahren abgeschrieben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden geringwertige Wirtschaftsgüter von mehr als EUR 250,00 und bis zu EUR 800,00 in Anlehnung an § 6 Abs. 2 EstG

im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten angesetzt. Liegt eine Wertminderung zum Bilanzstichtag vor, so werden die Finanzanlagen gemäß § 253 Abs. 3 HGB bewertet und gegebenenfalls außerplanmäßig abgeschrieben. Ausleihungen werden mit dem Nennwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden für Auszahlungen gebildet, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

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 die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechtes.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten werden für Einzahlungen gebildet, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

Beteiligungsbezeichnung	Kapitalanteil der	Eigenkapital zum	Ergebnis
	InCity AG	31.12.2020	2020
	%	TEUR	TEUR
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	100	-2.849	-6
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-1.011	-41
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	156	0
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100	10	-1
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.674	96
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	-15	-1
MG 10-14 GmbH, Köln	100	-465	-5
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.427	-2
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	30	-1
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim am Taunus.	51	-230	-192
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81	-1.981	-88
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100	100	6
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin*	100	16	0
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln****	45	1.443	-22
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim am Taunus	51	54	-2
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100	-212	-266
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	383	113
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-1.368	-177
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-5.110	-504
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	259	118
IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-245	-142
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main**	100***	22	0
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main*	100	46	0
IC Objekt9 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-261	-151
IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main*	100	-2.418	0
IC Objekt12 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-953	-561

* Gewinnabführungsvertrag mit InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

** Gewinnabführungsvertrag mit IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main

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

**** mittelbar über Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin; Eigenkapital und Ergebnis bezieht sich auf 2019

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen in Höhe von TEUR 99.230 betreffen die Darlehen an die die IC Objekt2 Berlin GmbH, die IC Objekt3 Berlin GmbH, die IC Objekt4 Berlin GmbH, die IC Objekt5 Berlin GmbH, die IC Objekt6 Berlin GmbH, IC Objekt8 Frankfurt GmbH, IC Objekt9 Berlin GmbH sowie IC Objekt12 Berlin GmbH und erfüllen den Zweck des Erwerbs und der Finanzierung von Bestandsimmobilien.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 5.126 (31. Dezember 2019: TEUR 4.120) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsverkehrs sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Forderungen in Höhe von TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 15) einzelwertberichtigt.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind insbesondere Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Kapitalertragsteuer (TEUR 39; 31. Dezember 2019: TEUR 273).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten zu beiden Bilanzstichtagen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 86.000 (31. Dezember 2019: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2019: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

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 2020 betrug das **genehmigte Kapital** demnach TEUR 43.000.

Im Rahmen der Hautversammlung 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 43.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2020 demnach TEUR 43.000.

Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2020 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (31. Dezember 2019: 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 2019: 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.

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 11.245 (31. Dezember 2019: TEUR 11.245).

Sonstige Rückstellungen

TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen für Abschluss- u. Prüfungskosten	96	97
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	4	4
Sonstige Rückstellungen	574	455
Summe	674	556

Die sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere für mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR: 378; 31. Dezember 2019: TEUR 390), einer Mietgarantie bezüglich einer veräußerten Bestandsgesellschaft (TEUR 133; 31. Dezember 2019: EUR 0), ausstehende Rechnungen (TEUR 27; 31. Dezember 2019: TEUR 18) und offene Urlaubsansprüche (TEUR 19; 31. Dezember 2019: TEUR 16) gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen Darlehen von Tochterunternehmen der InCity AG sowie Verbindlichkeiten aus der umsatzsteuerlichen Organschaft. Im Vorjahreszeitraum war zudem in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ein Darlehen der Haron Holding S.A. in Höhe von TEUR 1.150 enthalten, welches im 2. Halbjahr 2020 zurückgeführt wurde.

Verbindlichkeitspiegel	31.12.2020			31.12.2019	
	Restlaufzeit			Gesamt	Gesamt
	Art der Verbindlichkeit TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
1. Anleihen	50	20.000	0	20.050	20.050
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0	300
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79	0	0	79	111
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	266	0	0	266	1.426
5. Sonstige Verbindlichkeiten	143	0	0	143	82
- davon aus Steuern	142	0	0	142	79
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1	0	0	1	1

Eine Besicherung der bestehenden Verbindlichkeiten ist nicht gegeben. Sämtliche Verbindlichkeiten des Vorjahres - mit Ausnahme der Verbindlichkeiten aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 20.000) - hatten eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erlösen aus konzerninternen Management Fees in Höhe von TEUR 631 (Vorjahr: TEUR 641), welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Der Rückgang um TEUR 10 ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass für die im November 2019 veräußerte Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main nach erfolgtem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel Anfang Januar 2020 keine Asset Management Fees mehr anfielen (TEUR -38 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Zudem waren im Vorjahreszeitraum für die im April 2019 veräußerte Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin Asset Management Fees bis einschließlich April 2019 enthalten (TEUR -4 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Dies wurde teilweise kompensiert durch den vollen 12-Monats-Effekt von Asset Management Fees für die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (TEUR +32 im Jahresvergleich). Im Vorjahreszeitraum sind zudem konzerninterne Umsatzerlöse von rund TEUR 5 aus der Weiterbelastung an eine Tochtergesellschaft angefallen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 24 (Vorjahreszeitraum: TEUR 24) aus Management Fees im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: TEUR 270) resultieren maßgeblich aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. (vor Berücksichtigung von Verkaufs- und weiteren Kosten, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden). Zudem sind Erträge aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten. Im Vorjahreszeitraum resultierten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 227, Erstattungen von Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 12, konzernexterne Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 12 sowie Auflösung von Rückstellungen (TEUR 11).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.150 im Berichtszeitraum stiegen im Vergleich zum Vorjahrszeitraum (TEUR 954) um TEUR 196. Der Anstieg ist insbesondere auf die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main entstandenen Verkaufs- sowie sonstigen Kosten in Höhe von TEUR 356 zurückzuführen. Gegenläufig entwickelten sich insbesondere die Rechts- und Beratungskosten (TEUR -72 im Vorjahresvergleich), die Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR -32 im Vorjahresvergleich), die Reisekosten (TEUR -31 im Vorjahresvergleich) sowie Kosten der Hauptversammlung (TEUR -16 im Vorjahresvergleich). Im Berichtszeitraum setzten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 135; Vorjahreszeitraum: TEUR 207), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 104; Vorjahreszeitraum: TEUR 104), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 50; Vorjahreszeitraum: TEUR 83), Raumkosten (TEUR 115; Vorjahreszeitraum: TEUR 111), EDV-Kosten (TEUR 136; Vorjahreszeitraum: TEUR 102), Buchführungskosten (TEUR 20; Vorjahreszeitraum: TEUR 21), Reisekosten (TEUR 37; Vorjahr: TEUR 68), Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 25), Kosten Hauptversammlung (TEUR: 24; Vorjahr: TEUR 40) sowie Kosten der Börsennotierung (TEUR 36; Vorjahreszeitraum: TEUR 38) zusammen.

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge aus den Gewinnabführungsverträgen umfassen im Berichtsjahr die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (TEUR 635; Vorjahr: TEUR 644) umfassen im Berichtsjahr im Wesentlichen die Zinsen aus der im Dezember 2018 begebenen Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 600).

Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von TEUR 24 umfassen im Berichtsjahr die Verlustübernahme der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH (TEUR 15) sowie der Tochtergesellschaft IC Objekt11 Berlin GmbH (TEUR 9).

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bürgt die InCity AG für verbundene Unternehmen in Höhe von rund EUR 1,5 Mio. für Avalbürgschaften bei der Sparkasse KölnBonn und hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 377 übernommen. Diese Eventualverbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Gewährleistungsgarantien. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht vollständig auszuschließen. Die InCity AG hat entsprechend Rückstellungen gebildet. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen. Zudem wurde eine weitere selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft für das Tochterunternehmen IC Objekt2 Berlin GmbH zum Zwecke der Absicherung eines Darlehensvertrags in Höhe von EUR 5,0 Mio. übernommen. Das zugrunde liegende Darlehen ist erstrangig mit Grundschulden an der von der IC Objekt2 Berlin GmbH gehaltenen Immobilie besichert. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen. Zudem wurde eine harte Patronatserklärung gegenüber der finanzierenden Bank für die von der Tochtergesellschaft IC Objekt6 Berlin GmbH aufgenommenen Darlehen von insgesamt rund EUR 4,4 Mio. abgegeben. Das zugrunde liegende Darlehen ist erstrangig mit Grundschulden an der von der IC Objekt6 Berlin GmbH gehaltenen Immobilie besichert. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen. Zudem wurde eine weitere selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von bis zu EUR 1,0 Mio. für das Tochterunternehmen IC Objekt8 Berlin GmbH zum Zwecke der Absicherung der Darlehensverträge in Höhe von ursprünglich EUR 5,1 Mio. übernommen. Das zugrunde liegende Darlehen ist erstrangig mit Grundschulden an der von der IC Objekt8 Berlin GmbH gehaltenen Immobilie besichert. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

Zum Abschlussstichtag bürgt die InCity AG zudem für ein verbundenes Unternehmen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg in Höhe von weiteren rund EUR 1,2 Mio. Die Bürgschaft ist vollumfänglich bar hinterlegt. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung TEUR	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Mietverträge	65	97	0	162
2. Leasingverträge	5	5	0	10
Summe	70	102	0	172

SONSTIGE ANGABEN

Vorstand

Herr Michael Freund, Dipl. Betriebswirt, Syke

Vorstandsvorsitzender (CEO): Projekte/-beteiligungen, Objektakquisitionen/-verkäufe, Personal, Recht

Herr Helge H. Hehl, CFA, Dipl.-Kaufmann, Berlin

Finanzvorstand (CFO): Finanzen, Kommunikation (IR/PR), Organisation

Auf die Angaben der Bezüge des Vorstands wird aufgrund von § 288 Abs. 1 Satz 1 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Dr. Georg Oehm, Kaufmann, Eschborn (Vorsitzender)

Georg Glatzel, Unternehmer, Heidelberg (stv. Vorsitzender)

Luca Pesarini, Dipl.-Kaufmann, Pfäffikon, Schweiz

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

Mitteilungspflichtige Beteiligungen laut § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Im Berichtsjahr sind der InCity Immobilien AG keine Stimmrechtsmitteilungen zugegangen.

Auch nach dem Abschlussstichtag aber vor Aufstellung des Jahresabschlusses wurden der InCity Immobilien AG keine Mitteilungen nach § 20 AktG gemacht.

Die Haron Holding S.A., 16, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg, gehört nach Kenntnis der Gesellschaft gemäß der Mitteilung vom 16. Dezember 2013 unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96).

Mitarbeiter

Ohne den Vorstand betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Berichtsjahr sechs (Vorjahr: neun).

Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist Mutterunternehmen und erstellt einen Konzernabschluss, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Nachtragsbericht

Vorgänge nach dem 1. Januar 2021 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG sind nicht eingetreten.

Frankfurt am Main, 24. März 2021

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die InCity Immobilien AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, 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 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;

- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- 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 Prüfung feststellen.

Berlin, 25. März 2021

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Glöckner
Wirtschaftsprüfer

gez. Beckers
Wirtschaftsprüfer

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2020

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 2020 befanden sich sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem Volumen (HGB-Buchwert) von insgesamt rund EUR 161 Mio. im Bestand des InCity Konzerns (31. Dezember 2019: sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 169 Mio.). Eine Büroimmobilie/Ärztehaus („Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main) wurde mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel Anfang Januar 2020 veräußert.

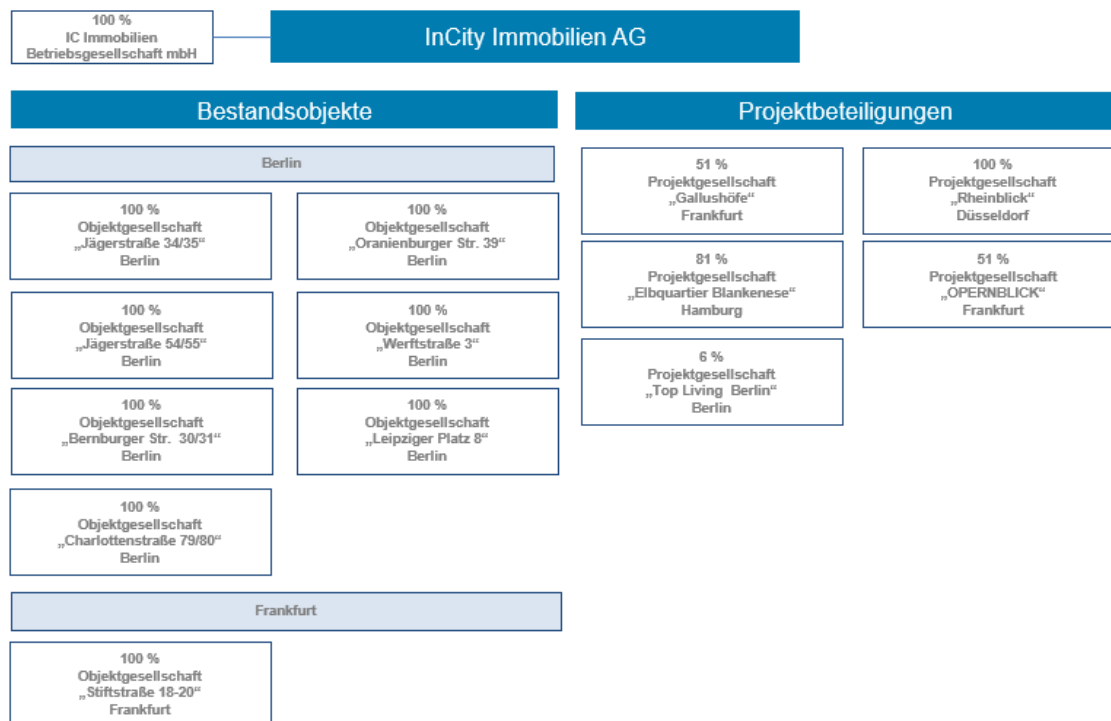
Die an und für sich abgeschlossenen Projektbeteiligungen („Rhein VII“ in Düsseldorf und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg) haben für die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage keine wesentliche Bedeutung.

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 2020 bestehenden Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien dargestellt



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 Businessplan und im Hinblick auf die Performanceoptimierung sowie das Vermietungsmanagement.

Außerdem berät die InCity AG die Gesellschaften bei der 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. Seit dem 1. Juni 2020 wird das gesamte kaufmännische und technische Property Management der Bestandsimmobilien von konzernexternen Dritten im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen erbracht. Vorher wurden wesentliche Teile des Property Managements für einzelne in den Jahren 2018 und 2019 erworbene Bestandsimmobilien 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 bei 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 2020

Der Fokus der Aktivitäten der InCity AG im Berichtsjahr lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen.

Zudem hatte die InCity AG im November 2019 ihre Geschäftsanteile an der 100%igen Tochtergesellschaft, die IC Objekt1 Frankfurt GmbH und somit das Ärztehaus in der Brünnerstraße 13/15 Frankfurt am Main, an einen Dritten veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 3. Januar 2020. Aus diesem Verkauf im Rahmen eines Share Deals resultiert auf Konzernebene ein positiver Ergebnisbeitrag (vor Steuern) in Höhe von rund EUR 4,4 Mio.

Beherrschendes Thema im Jahr 2020 war seit Mitte März die COVID-19-Pandemie, das heißt die weltweite Verbreitung des Coronavirus, die in Deutschland zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und des Wirtschaftslebens führte. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Coronapandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVfABG) trat am 1. April 2020 in Kraft, um die Folgen der Pandemie für die betroffene Wirtschaft abzufedern. Das Gesetz sieht unter anderem Regelungen zum Schutz von Wohnraum- und Gewerbemietern vor. Hierzu gehören die Einschränkungen von Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen: Konkret kann ein Vermieter gemäß Artikel 5, Paragraph 2 dieses Gesetzes ein Mietverhältnis über Grundstück oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen; sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt. Eine Verlängerung für die Zeit nach dem 30. Juni 2020 ist durch den Gesetzgeber nicht erfolgt.

Die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien in den vom COVfAbG-Gesetz betroffenen Monaten April bis Juni 2020 lag in diesen Monaten zwischen 95,3 und 98,1 %. Damit wurden zwischen 95 und 98 % sowohl der vertraglich geschuldeten Nettokaltmiete als auch der Nebenkostenvorauszahlungen im gesamten InCity-Immobilienportfolio in diesen Monaten bezahlt. Dies stellt eine sehr gute Zahlungsquote in einer außerordentlichen Krisensituation dar und unterstreicht unseres Erachtens die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios aus hochwertigen und wertstabilen Core Immobilien in Berlin und nachhaltig attraktiven Lagen in Frankfurt am Main.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 acht Bestandsimmobilien (31. Dezember 2019: neun Bestandsimmobilien).

Bei der an und für sich abgeschlossenen Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg gab es eine Vielzahl von bereits bei den Übergaben bestehenden Restmängeln sowie Verschiebungen der Endabnahmen. Diese führten bereits im Jahr 2015 zu einer Anpassung der geplanten Kosten des Gesamtprojektes, an deren Einschätzung wir im weitaus überwiegenden Teil unverändert festhalten. Vor Ablauf des Geschäftsjahres 2020 hat die beauftragte ARGE Klage über ausstehende Vergütungsansprüche/Werklohnforderungen eingereicht. Wir halten nach wie vor eine Vielzahl der geltend gemachten Nachtragsvergütungen für unbegründet, können unseres Erachtens Ansprüche auf Verzugsstrafen zur Aufrechnung stellen und halten schließlich erhebliche Mängelansprüche unsererseits, insbesondere in Bezug auf die Fassaden der Einfamilienhäuser, für begründet. Um die zu erwartende rechtliche Auseinandersetzung angemessen bilanziell zu berücksichtigen, haben wir im Geschäftsjahr 2020 eine Prozesskostenrückstellung in Höhe von rund EUR 0,15 Mio. gebildet.

Im Rahmen des Ende 2016 von einer Tochtergesellschaft der InCity AG mit dem Luxemburger Fonds Lilienthalpark-Flughafen Berlin Fund SCS geschlossenen Vertrages zu Asset-Advisory sowie zur 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 2020 in einer ordentlichen Sitzung sowie zwei 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, ihrer Aktionäre und Mitarbeiter sowie 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, Investitionskosten bei den Bestandsimmobilien sowie 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 (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, 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-Knowhow 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 Zinsenaufwendungen ergibt. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für die InCity AG.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung¹

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 maßgeblich durch die COVID-19-Pandemie geprägt. Insgesamt betrug der Konjunkturrückgang der deutschen Wirtschaft gemessen am preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr -4,9 %. Der konjunkturelle Einbruch fiel damit entgegen anfänglicher Befürchtungen geringer aus als zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09 mit -5,7 %.

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, 5. März 2021

Während die Industrie- und Dienstleistungsbereiche besonders starke Rückgänge zu verzeichnen hatten, legte das Baugewerbe weiter zu. So ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes ohne Bau gegenüber dem Jahr 2019 um 9,7 % zurück (Vorjahr: -3,6 %) wohingegen die preisbereinigte Bruttowertschöpfung des Baugewerbes im Vorjahresvergleich um 2,8 % zunahm (Vorjahr: +3,5 %).

Besonders stark zeigten sich die Auswirkungen auf den zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 6,1 % zurückging (Vorjahr: +2,1 %). Bedingt durch den Lockdown zur Eindämmung der Pandemie kam es insbesondere in der Beherbergung und der Gastronomie zu historischen Rückgängen (Gastgewerbe -43,7 %; Vorjahr: +2,5 %).

Im Gegensatz zur Finanz- und Wirtschaftskrise, als der Konsum stützend wirkte, gab bedingt durch die Beschränkungen des öffentlichen Lebens auch die Nachfrageseite nach. So konnte der preisbereinigte Rückgang der privaten Konsumausgaben um -6,1 % (Vorjahr: +1,6 %) durch die Steigerung des staatlichen Konsums um 3,3 % (Vorjahr: 2,7 %) nicht kompensiert werden. Auch Bruttoanlageinvestitionen mit -3,1 % sowie Exporte mit -9,4 % und Importe mit -8,5 % sanken preisbereinigt deutlich gegenüber dem Vorjahr.

Ebenfalls zum Erliegen kam der seit 14 Jahren andauernde Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt. Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen sank im Jahr 2020 um 487.000 (-1,1 %) auf 44,8 Millionen, so dass die Erwerbslosenquote auf 4,0 % (Vorjahr 3,0 %) anstieg.

Nach acht Jahren mit Finanzierungsüberschüssen verzeichnete der Staat für das Jahr 2020 ein Finanzierungsdefizit in Höhe von EUR 139,6 Mrd. (Vorjahresüberschuss EUR 52,5 Mrd.), maßgeblich bedingt durch Maßnahmen zur Dämpfung der Pandemiefolgen.

2.2. Der Investmentmarkt Deutschland 2020

Neben der COVID-19-Pandemie hatten im Jahr 2020 auch die US-Präsidentenwahlen sowie die Vereinbarung zwischen EU und Großbritannien über den Brexit Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt. Historische Konjunkturprogramme und die Verlängerung der expansiven Geldpolitik der EZB ließen die Zinssätze auch weiterhin auf niedrigem Niveau verharren. Damit blieben die Renditen der Assetklasse Immobilien weiterhin attraktiv.²

Nach dem Allzeithoch des Vorjahres erreichte der Investmentmarkt für Gewerbe- und Wohnimmobilien im Jahr 2020 mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 80,0 Mrd. (CBRE: EUR 79,0 Mrd./ JLL: EUR 81,6 Mrd./ Savills: EUR 76,8 Mrd.) das zweitbeste Ergebnis seit Aufzeichnungsbeginn.

Mit einem Gesamtumsatz von rund EUR 60 Mrd. blieben Gewerbeimmobilien zwar Investitionsschwerpunkt in Deutschland, erreichten allerdings nicht das Vorjahresniveau (BNP: EUR 59,7 Mrd., -18,7 %/ Colliers: EUR 59,2 Mrd., -17,3 %³). Das Transaktionsvolumen bei Wohnungsportfolios hingegen stieg auf rund EUR 21 Mrd. (BNP: EUR 20,8 Mrd., +7 %).

² Quelle: CBRE Research: Real Estate Market Outlook Deutschland

³ Quelle: Colliers International, Bürovermietung und -investment, Marktbericht 2020/21, Dezember 2020

2.3. Investmentmarkt Gewerbeimmobilien⁴

Auch im Jahr 2020 blieben Büros die wichtigste Assetklasse mit einem Transaktionsvolumen von EUR 24,7 Mrd. (Anteil 41 %/ Vorjahr EUR 38,7 Mrd.) vor Einzelhandel mit EUR 12,3 Mrd. (Anteil 20,5 %/ Vorjahr EUR 12,9 Mrd.) und Logistik mit EUR 7,9 Mrd. (Anteil 13 %/ Vorjahr EUR 7,5 Mrd.). Hotelinvestments erreichten lediglich ein Volumen von EUR 2,2 Mrd. (Anteil 3,7 %/ Vorjahr EUR 5,0 Mrd.).

Besonders in den A-Standorten sank nach dem Rekordjahr 2019 das Investmentvolumen in Gewerbe um 30 % auf EUR 32,4 Mrd. (Vorjahr EUR 46,6 Mrd.). Davon entfielen auf Berlin EUR 9 Mrd. (-30 %), auf Frankfurt EUR 6,5 Mrd. (-27 %) und auf München EUR 5,1 Mrd. (-49 %). Damit betrug der Anteil am Gewerbeinvestmentmarkt etwa 54 % (Vorjahr 63 %). Bezogen auf Büroinvestments bleiben A-Städte mit einem Anteil von rund 80 % und EUR 15,6 Mrd. wichtigster Markt im Vergleich zu B-Städten mit etwa EUR 2,7 Mrd.

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind die Spitzenrenditen für Büros an den A-Standorten jeweils um weitere 5 bis 15 Basispunkte gesunken (Berlin 2,55 %/ Frankfurt 2,75 %/ München 2,55 %). Die Nettospitzenrendite für Logistikobjekte gab sogar um 15 Basispunkte auf einen Wert von 3,35 % nach.

2.4. Investmentmarkt Wohnimmobilien

Die Wohn-Investmentmärkte haben sich als besonders krisenresistent erwiesen und haben im Vergleich zum bereits starken Vorjahr um weitere 7 % auf EUR 20,8 Mrd. (Vorjahr EUR 19,5 Mrd.) zugelegt. Während Portfoliodeals mit 58 % nach wie vor überwiegen, ist der Anteil an Projektentwicklungen aufgrund des unzureichenden Angebots von gut 20 % auf 15,1 % zurückgegangen.⁵

Aufgrund gestiegener Wohnkosten und COVID-19-bedingter Mobilitätsbeschränkungen sind geringere Zuzugszahlen in die Großstädte zu beobachten. Im Zusammenhang mit der vermehrten Inanspruchnahme von Homeoffice profitiert insbesondere das Umland der Großstädte. Entsprechend ist der Kaufpreisanstieg des Umlands der acht deutschen A-Städte durchschnittlich fast 50 % höher als in den Kernstädten.⁶ Darüber hinaus ist auch der Anteil der A-Städte am Investitionsvolumen von etwa 43 % auf 37 % (von EUR 8,4 Mrd. auf EUR 7,7 Mrd.) gesunken. Nach wie vor erfolgte der Großteil der Investments in Berlin (2020: EUR 3,9 Mrd./ Vorjahr: EUR 4,2 Mrd.), gefolgt von Frankfurt (EUR 1,3 Mrd.) und Hamburg (EUR 1,0 Mrd.).⁷

Während der Wohninvestmentmarkt in den Vorjahren von inländischen Investoren dominiert wurde (Vorjahr 91,5 %), nahm der Anteil ausländischer Investoren im Jahr 2020 auf 49,9 % zu. Maßgeblich beeinflusst wurde diese Verschiebung durch die Übernahme der Adler Real Estate durch Ado Properties (Volumen etwa EUR 3,2 Mrd.) sowie verstärktes Interesse aus dem europäischen Ausland.

2.5. Vermietungsmarkt Büroimmobilien⁸

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie hat auf dem deutschen Büromarkt deutlich Spuren hinterlassen. Mit einem Gesamtflächenumsatz von rund 2,7 Mio. m² an den Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München verringerte sich die Vermietungsleistung um 34 % im Vergleich zum

⁴ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland -At a Glance Q4 2020, Dezember 2020

⁵ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland -At a Glance Q4 2020, Dezember 2020

⁶ Quelle: JLL, Wohnungsmarktüberblick Deutschland, Big 8 | 2. Hj. 2020, März 2021

⁷ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland -At a Glance Q4 2020, Dezember 2020

⁸ Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Büromarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, 31.12.2020

außerordentlich guten Vorjahr. Auch wenn der Flächenumsatz damit um 25 % hinter dem zehnjährigen Durchschnitt zurückbleibt, liegt er dennoch über dem Wert des Wirtschaftskrisenjahres 2009 (2,3 Mio. m²). Im Vergleich zu den Vorjahresquartalen blieb die Vermietungsleistung insbesondere im zweiten und dritten Quartal zurück und konnte erst im letzten Quartal des Jahres wieder etwas aufholen.

2.6 Vermietungsmarkt Berlin

Der Büromarkt Berlin belegt nach wie vor den Spitzenplatz unter den deutschen Top-7-Standorten mit einem Umsatz von 710.000m² und lag dennoch etwa 30 % unter dem Vorjahresniveau. Die übrigen deutschen Städte verzeichneten ähnliche Rückgänge.

Trotz der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie konnten am Berliner Bürovermietungsmarkt einige großvolumige Transaktionen vollzogen werden. In der Größenklasse über 10.000m² wurden 13 Vermietungen abgeschlossen. Mit 306.500m² entfielen rund 41% des Gesamtvolumens auf diese Kategorie.

Die öffentliche Verwaltung unterstrich mit einem Umsatz von rund 270.000m² und einem Anteil von nahezu 40 % ihre dominierende Stellung auf dem Berliner Büromarkt. Auch 2020 lag die Konzentration im Bereich CBD City Ost, in dem rund 253.000m² umgesetzt wurden. Die größte Anmietung des Jahres mit 84.000m² schloss die Deutsche Rentenversicherung am Standort Mediaspree („An den Treptowers“) ab. Zusätzliche Impulse für den Bürovermietungsmarkt werden dem eröffneten Flughafen Berlin-Brandenburg zugeschrieben.

Die Leerstandsquote stieg auf 2,8 % an. Die Erhöhung wird auf das gestiegene Angebot an Untervermietungen zurückgeführt, durch welche die Hauptmieter ihre Ausgaben entlasten wollen. Entsprechend kurzfristig sind die Laufzeiten.⁹

Die Mietpreise zeigen sich trotz des schwächeren Flächenumsatzes und steigenden Leerstandes bislang stabil. Verantwortlich hierfür ist die moderate Angebotssituation moderner Büroflächen. Im Jahresvergleich stieg die Spitzenmiete in Berlin um 3 % auf 41,10 EUR/m² und die Durchschnittsmiete um 9,1 % auf 28,70 EUR/m² an.¹⁰

Trotz der COVID-19-Auswirkungen rechnen die größeren Maklerhäuser (BNP Paribas Real Estate, Colliers International, Knight Frank Berlin) für das Jahr 2021 mit einem steigenden Flächenumsatz.

2.7 Vermietungsmarkt Frankfurt am Main

Mit einem Flächenumsatz von rund 330.000m² und einem Rückgang von 40 % im Vergleich zum Vorjahr war das Jahr 2020 für den Frankfurter Bürovermietungsmarkt das Schwächste seit dem Jahr 2004. Das vierte Quartal war jedoch das stärkste des Jahres und sogar das drittstärkste seit dem 1. Quartal 2019.

Entgegen der allgemein zurückhaltenden Lage wurden 25 % der Umsätze bzw. sechs der zehn der flächenmäßig größten Mietverträge in noch nicht fertig gestellten Projektentwicklungen wie etwa dem FOUR-Areal im Bankenviertel oder dem Eschborn Gate getätigt bzw. geschlossen. Das Bankenviertel etablierte sich mit 81.300m² erneut als umsatzstärkster Teilmarkt. Der geringe Umsatzrückgang von rund 3 % verglichen mit dem Jahr 2019 unterstreicht dessen Bedeutung. Für Eschborn, zweitgrößter Teilmarkt im Sinne des Flächenumsatzes, wurde das Vorjahresergebnis sogar um 10 % übertroffen.

⁹ Quelle: JLL, Büromarktüberblick Big 7 | 4. Quartal 2020, Januar 2021

¹⁰ Quelle: Colliers International, Berlin Marktbericht Büro- und Investmentmarkt 2020/2021, Januar 2020

Der Rückgang der Nachfrage hat sich bislang nicht auf das Mietniveau ausgewirkt. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg aufgrund hochpreisiger Abschlüsse um 8 % auf 23,00 EUR/m² an, während die Spitzenmiete etwas auf 45,00 EUR/m² (Vorjahr 45,50 EUR/m²) nachgab.

Nach Anstiegen in den Vorquartalen lag die Leerstandsquote zum Jahresende mit 7,1 % marginal um 0,2 % höher. Diese moderate Steigerung des Leerstands auf 810.000m² wurde allerdings maßgeblich durch die Umwandlung des Objekts Lurgiallee 5, Mertonviertel (70.000m²), als Einmaleffekt beeinflusst.

Angesichts eines sich verändernden Büroflächenbedarfs, im Wesentlichen bedingt durch flexible Arbeitsmodelle in einzelnen Branchen, werden Leerstandsanstiege in den nächsten Quartalen den Frankfurter Markt prägen. Bei den Mieten werden sich Auswirkungen vor allem in Form größerer Incentivierungspakete bemerkbar machen.¹¹

3. FINANZANALYSE

3.1. Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2020 hat insgesamt die Erwartungen bzw. Planungen des Vorstands erfüllt. Das Ergebnis liegt trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Einzelgesellschaft mit rund EUR 4,5 Mio. am oberen Ende der ursprünglich abgegebenen Ergebnisprognose (zwischen EUR 4,1 Mio. und EUR 4,6 Mio.) sowie auf Konzernebene mit rund EUR 2,4 Mio. leicht oberhalb der Bandbreite der ursprünglich abgegebenen Planung (zwischen EUR 1,8 Mio. und EUR 2,3 Mio.). Für die „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main wurde mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel Anfang 2020 eine Opportunität genutzt und die Immobilie mit einem Ergebniseffekt auf Konzernebene von rund EUR 4,4 Mio. an einen Dritten veräußert; dies war in der ursprünglichen Planung bereits enthalten. Der Vorstand der InCity AG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage insgesamt positiv. Die InCity AG und der Konzern sind im Jahr 2020 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Das **Konzernergebnis** für das Geschäftsjahr 2020 stellt sich mit rund EUR 2,4 Mio. deutlich positiv dar (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag von EUR -1,9 Mio.) und ist maßgeblich durch den positiven Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft (rund EUR 4,4 Mio.) beeinflusst. 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 1,9 Mio. im Berichtsjahr (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) ergebnismindernd auswirken.

Das **EBITDA** (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im **Konzern** stellt sich mit rund EUR 6,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 1,9 Mio.) deutlich besser dar (EUR +4,6 Mio.) und ist ebenfalls maßgeblich durch den positiven Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie

¹¹ Quelle: Colliers International, Marktbericht Frankfurt 2020/2021

„Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft (rund EUR 4,4 Mio.) beeinflusst. Zudem konnten die operativen Mehrerträge aus dem bewirtschafteten Bestandsportfolio um insgesamt EUR 0,5 Mio. gesteigert werden. Dies ist insbesondere bedingt durch jeweils den vollen 12-Monats-Effekt, zum einen aus den seit Oktober 2019 Mieterlöse erzielenden Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte sowie zum anderen aus der seit dem 1. April 2019 übernommenen Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte. Gegenläufig wirkt sich das verkaufsbedingt fehlende operative EBITDA der „Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund EUR 0,4 Mio. aus. Im Vorjahr war im Konzern-EBITDA zudem ein Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie („Jacobsohnstraße 27“ in Berlin im Rahmen eines Share Deals) in Höhe von rund EUR 0,3 Mio. enthalten.

Im Wesentlichen aufgrund eines im Vorjahresvergleich um EUR 4,6 Mio. verbesserten EBITDAs stieg das Konzernergebnis um EUR 4,3 Mio. auf EUR 2,4 Mio. Höhere planmäßige Abschreibungen – bedingt durch das gewachsene Bestandsportfolio für volle 12 Monate im Vorjahresvergleich (EUR -0,1 Mio.) – sowie fehlende Zinserträge aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition im Vorjahr (EUR -0,1 Mio.) und leicht erhöhte Steueraufwendungen im Vorjahresvergleich (EUR -0,1 Mio.) sind die wesentlichen Ergebnisveränderungen unterhalb des EBITDAs gegenüber dem Vorjahr.

Gegenüber der ursprünglich abgegebenen Ergebnisplanung für den Konzern für das abgelaufene Geschäftsjahr (Konzernjahresüberschuss zwischen EUR 1,8 Mio. und EUR 2,3 Mio.) ist Folgendes festzuhalten: Der Verkauf und somit der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. auf Konzernebene war in der ursprünglichen Planung bereits vorgesehen. Im Vergleich zur ursprünglichen Prognose konnten maßgeblich Mehraufwendungen insbesondere im Bereich Rechts- und Beratungskosten sowie im Bereich Risikovorsorge für Alt- und Projektgesellschaften durch geringere als ursprünglich geplante nicht umlegbare operative Kosten in einzelnen Bestandsgesellschaften überkompensiert werden.

Die Eigenkapitalquote im Konzern betrug zum Bilanzstichtag 47 % (31.Dezember 2019: 45 %). Der Anstieg der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit dem im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Wie bereits zum 31. Dezember 2019 unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2020 einer Marktbewertung durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 218,9 Mio. ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein **Net Asset Value** von EUR 1,68 je Aktie (31. Dezember 2019: EUR 1,62 je Aktie).

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im Geschäftsjahr 2020 fiel mit rund EUR 4,5 Mio. deutlich positiv aus (Vorjahr: TEUR 39) und ist insbesondere durch den positiven Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der die „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Bestandsgesellschaft in Höhe von rund EUR 4,6 Mio. (inklusive Verkaufs- und sonstige Kosten; ohne Endkonsolidierungseffekte auf Einzelgesellschaftsebene) geprägt. Im Vorjahr war ein Buchgewinn aus dem Verkauf der die „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 0,2 Mio. im Ergebnis der InCity AG enthalten. Dies konnte durch geringere Personalaufwendungen in der InCity AG – maßgeblich durch eine gesunkene Anzahl von Beschäftigten – kompensiert werden. Dafür sank das Beteiligungsergebnis im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,2 Mio. (im Wesentlichen durch einen Einmaleffekt einer Altgesellschaft) und es konnten keine Zinserträge aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) erzielt werden. Im Gegenzug sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der Einzelgesellschaft (ohne Berücksichtigung der Verkaufs- und sonstigen Kosten im

Rahmen des Verkaufs der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 12/15“ in Frankfurt am Main haltende Bestandsgesellschaft) um rund EUR 0,2 Mio.

Insbesondere geringe als ursprünglich geplante sonstige betriebliche Aufwendungen (rund EUR +0,2 Mio.) – maßgeblich durch geringe Rechts- und Beratungskosten sowie geringere nicht abziehbare Vorsteuer – ließen das Jahresergebnis der Einzelgesellschaft des abgelaufenen Geschäftsjahres am oberen Ende der ursprünglich geplanten Planungsbandbreite herauskommen.

3.3. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	2020	2019	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	655	670	-15	-2,2
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	1.866	1.826	40	2,2
Sonstige betriebliche Erträge	4.976	270	4.706	>100,0
Gesamtleistung	7.497	2.766	4.731	>100,0
Personalaufwand	-1.002	-1.251	249	-19,9
Abschreibungen	-72	-73	1	-1,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.150	-954	-196	-20,5
Betrieblicher Aufwand	-2.224	-2.278	54	-2,4
Betriebsergebnis	5.273	488	4.785	>100,0
Beteiligungsergebnis	-162	49	-211	>-100,0
EBIT¹²	5.111	537	4.574	>100,0
Finanzergebnis	-631	-545	-86	15,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.480	-8	4.488	>100,0
Ertragsteuern	-6	47	-53	>-100,0
Jahresergebnis	4.474	39	4.435	>100,0

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erlösen aus konzerninternen Management Fees in Höhe von TEUR 631 (Vorjahr: TEUR 641), welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Der Rückgang um TEUR 10 ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass für die im November 2019 veräußerte Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main nach erfolgtem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel Anfang Januar 2020 keine Asset Management Fees mehr anfielen (TEUR -38 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Zudem waren im Vorjahreszeitraum für die im April 2019 veräußerte Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin Asset Management Fees bis einschließlich April 2019 enthalten (TEUR -4 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Dies wurde teilweise kompensiert durch den vollen 12-Monats-Effekt von Asset Management Fees für die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (TEUR +32 im Vorjahresvergleich). Im Vorjahreszeitraum sind zudem konzerninterne Umsatzerlöse von rund TEUR 5 aus der Weiterbelastung an eine Tochtergesellschaft angefallen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 24 (Vorjahreszeitraum: TEUR 24) aus Management Fees im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten.

¹² unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren mit TEUR 1.861 im Berichtszeitraum (Vorjahr: TEUR 1.818) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 8) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften. Der Anstieg der Zinserträge aus an Bestandsgesellschaften gewährte Darlehen resultiert maßgeblich aus der im Vergleich zum Vorjahr für volle 12 Monate in voller Höhe gewährte Ausleihung an die die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte haltende Gesellschaft (TEUR +87) sowie aus zusätzlich gewährten Ausleihungen an die Immobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte (TEUR +81; im Rahmen des Umbaus in 2019). Gegenläufig wurden im Berichtszeitraum keine Zinserträge mehr aus der am 3. Januar 2020 abegangenen Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (TEUR -80) und der Bestandsimmobilie „Jacobsonstraße 27“ in Berlin (TEUR -17; Zinserträge im Jahr 2019 bis zum Abgang der Immobilie zum Ende April 2019) erzielt. Des Weiteren wurden geringere Zinserträge aus der Immobilie „Werftstraße 3“ in Berlin (TEUR -33) erzielt, da hier Anfang August 2019 eine externe Finanzierung ausgezahlt worden ist, mit der die Ausleihung seitens der Muttergesellschaft teilweise zurückgeführt werden konnte. Der Rückgang der Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften (TEUR -3) resultiert maßgeblich aus einer Teilrückrückführung der Verbindlichkeiten aus Sicht der Projektgesellschaft im ersten Quartal 2019.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: TEUR 270) resultieren maßgeblich aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. (vor Berücksichtigung von Verkaufs- und weiteren Kosten, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden). Zudem sind Erträge aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten. Im Vorjahreszeitraum resultierten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Jacobsonstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 227, Erstattungen von Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 12, konzernexterne Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 12 sowie Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 11.

Der **Personalaufwand** ist mit TEUR 1.002 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 1.251) um TEUR 249 gesunken und ist im Wesentlichen auf die gesunkene Anzahl der Beschäftigten im Berichtsjahr zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden mit dem Vorstand durchschnittlich acht Mitarbeiter (Vorjahr: elf Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.150 im Berichtszeitraum stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 954) um TEUR 196. Der Anstieg ist insbesondere auf die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main entstandenen Verkaufs- sowie sonstigen Kosten in Höhe von TEUR 356 zurückzuführen. Gegenläufig entwickelten sich insbesondere die Rechts- und Beratungskosten (TEUR -72 im Vorjahresvergleich), die Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR -32 im Vorjahresvergleich), die Reisekosten (TEUR -31 im Vorjahresvergleich) sowie Kosten der Hauptversammlung (TEUR -16 im Vorjahresvergleich). Im Berichtszeitraum setzten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 135; Vorjahreszeitraum: TEUR 207), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 104; Vorjahreszeitraum: TEUR 104), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 50; Vorjahreszeitraum: TEUR 83), Raumkosten (TEUR 115; Vorjahreszeitraum: TEUR 111), EDV-Kosten (TEUR 136; Vorjahreszeitraum: TEUR 102), Buchführungskosten (TEUR 20; Vorjahreszeitraum: TEUR 21), Reisekosten (TEUR 37; Vorjahr: TEUR 68), Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 25), Kosten Hauptversammlung (TEUR 24; Vorjahr: TEUR 40) sowie Kosten der Börsennotierung (TEUR 36; Vorjahreszeitraum: TEUR 38) zusammen.

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG konnte mit TEUR 5.273 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 488) signifikant verbessert werden. Eine Deckung der operativen Kosten konnte im Berichtsjahr aus den Umsatzerlösen, Zinserträgen von verbundenen Unternehmen und den sonstigen Erträgen – auch ohne den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft (rund EUR 4,6 Mio.) – deutlich übertroffen werden.

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt im Berichtsjahr TEUR -162 (Vorjahr: TEUR 49). Der Rückgang des Beteiligungsergebnisses um TEUR -211 ist zum einen darauf zurückzuführen, dass im Berichtszeitraum geringere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (TEUR -49) erzielt wurden. Dies resultiert maßgeblich aus der im Vergleich zum Vorjahr fehlenden Gewinnabführung aufgrund der Veräußerung der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft (TEUR -46) mit der in der Vergangenheit einen Gewinnabführungsvertrag bestand. Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften sind im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 27) angefallen. Zum anderen sind im Berichtsjahr im Beteiligungsergebnis einmalige Abschreibungen auf zusätzliche Forderungen gegen eine Altgesellschaft in Höhe von TEUR 165 enthalten, die aufgrund von erfolgter Risikovorsorge auf Ebene der Altgesellschaft keinen Ergebniseffekt auf Konzernebene haben. Aufwendungen für Wertberichtigungen im Berichtsjahr von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 15), die Zinserträge von Altgesellschaften und einer Projektgesellschaft betreffen, sind in obiger Darstellung mit den korrespondierenden Zinserträgen saldiert worden.

Das **EBIT¹³** belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 5.111 (Vorjahr: TEUR 537). Der Anstieg konnte maßgeblich aufgrund des positiven Ergebnisbeitrags aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 4,6 Mio. erzielt werden

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -631 (Vorjahr: TEUR -545) resultiert maßgeblich aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 600). Weitere Zinsaufwendungen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich aus Zinsaufwendungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 30) sowie aus Avalprovisionen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 13) entstanden. Im Vorjahreszeitraum standen den Zinsaufwendungen Zinserträge aus kurzfristigen Finanzmitteldispositionen (TEUR 83) sowie Zinserträge aus Steuererstattungen (TEUR 17) gegenüber. Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 1.861; Vorjahr: TEUR 1.818) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen (TEUR 5; Vorjahr: TEUR 8) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresüberschuss** von TEUR 4.474 (Vorjahr: TEUR 39) aus.

13 unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

3.4. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	117	0,1	159	0,1	-42	-26,4
Finanzanlagen	100.849	86,6	101.989	90,0	-1.140	-1,1
Kurzfristige Forderungen	5.234	4,5	4.514	4,0	720	16,0
Flüssige Mittel	10.272	8,8	6.641	5,8	3.631	54,7
Übrige Aktiva	46	0,0	64	0,1	-18	-28,1
	116.518	100,0	113.367	100,0	3.151	2,8
Passiva						
Eigenkapital	95.300	81,8	90.826	80,1	4.474	4,9
Rückstellungen	676	0,6	572	0,5	104	18,2
Langfristige Verbindlichkeiten	20.000	17,1	20.000	17,7	0	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	538	0,5	1.969	1,7	-1.431	72,7
Übrige Passiva	4	0,0	0	0,0	4	>100,0
	116.518	100,0	113.367	100,0	3.151	2,8

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Rückgang der Finanzanlagen um rund EUR 1,1 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2019 resultiert maßgeblich aus der Veräußerung des Gesellschafterdarlehens an die die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltende Objektgesellschaft (EUR -3,8 Mio.), welches im Rahmen des Verkaufs der Immobilie im Rahmen eines Share Deals an einen Dritten mit veräußert wurde. Gegenläufig stiegen die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften, die weiterhin im Bestand sind, um rund EUR 2,7 Mio.

Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.126	4.120
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41	42
Sonstige Vermögensgegenstände	67	352
	5.234	4.514

Die kurzfristigen Forderungen (TEUR 5.234; 31. Dezember 2019: TEUR 4.514) enthalten maßgeblich – wie auch zum Vorjahresbilanzstichtag – **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (TEUR 5.126 31. Dezember

2019: TEUR 4.120) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs und aus der umsatzsteuerlichen Organschaft sowie **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 41; 31. Dezember 2019: TEUR 42).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 67 (31. Dezember 2019: TEUR 352) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 39; 31. Dezember 2019: TEUR 273).

Der Anstieg der flüssigen Mittel um rund TEUR 3.631 auf TEUR 10.272 im Vergleich zum 31. Dezember 2019 (TEUR 6.641) ergibt sich vor allem aus den verbliebenen Mittelzuflüssen aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share Deals (inklusive des Verkaufs des Gesellschafterdarlehens) sowie aus dem laufenden operativen Aufwand (inklusive Finanzierungsaufwendungen) und der Rückführung des von der Hauptaktionärin Haron Holding S.A. gewährten Darlehens (rund EUR 1,2 Mio.)

Unter Berücksichtigung des laufenden positiven Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das Eigenkapital mit TEUR 95.300 um TEUR 4.474 höher dar als zum 31. Dezember 2019 (TEUR 90.826).

Die **Rückstellungen** betreffen zum Bilanzstichtag insbesondere Sonstige Rückstellungen, maßgeblich Rückstellungen für Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 555; 31. Dezember 2019: TEUR 439), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 96; 31. Dezember 2019: TEUR 97) und Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 19; 31. Dezember 2019: TEUR 16). Zudem wurden Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 2 zum 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019: TEUR 16) 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 Teil-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) ausgewiesen. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 3 % p. a. verzinst.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	266	1.426
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	300
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79	111
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	50	50
Sonstige Verbindlichkeiten	143	82
	538	1.969

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 167; 31. Dezember 2019: TEUR 168), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 58; 31. Dezember 2019: TEUR 59) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 10; 31. Dezember 2019: TEUR 11). Diese Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 32 (31. Dezember 2019: TEUR 39) im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft ausgewiesen. Zum Vorjahresbilanzstichtag war hier zudem ein von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding S.A. gewährtes Darlehen in Höhe von rund TEUR 1.150 enthalten, welche im zweiten Halbjahr 2020 zurückgeführt wurde.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** zum 31. Dezember 2020 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	2020	2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	574	1.450
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4.845	-20.632
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.788	-646
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.631	-19.828
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.641	26.469
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.272	6.641
Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.272	6.641

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** sank im Geschäftsjahr im Vorjahresvergleich (EUR 1,5 Mio.) um rund EUR 0,9 Mio. auf knapp EUR 0,6 Mio. Wir möchten an dieser Stelle darauf aufmerksam machen, dass der Cash Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Bestandsgesellschaft (ohne Verkaufs- und sonstige Kosten) in Höhe von knapp EUR 5 Mio. – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen ist. Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit war zudem nur von einer Veränderung des gebundenen Net Working Capital in Höhe von EUR +0,1 Mio. beeinflusst (Vorjahreszeitraum: EUR + 1,1 Mio.)

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** (EUR 4,8 Mio.) ist im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch den Cash Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Bestandsgesellschaft (rund EUR 5 Mio.) sowie dem Cash-Zufluss aus dem Verkauf des diesbezüglichen Gesellschafterdarlehens (rund EUR 3,8 Mio.). Demgegenüber standen Auszahlungen an andere Bestandsimmobilien haltende Gesellschaften von (saldiert) rund EUR 2,7 Mio., davon rund EUR 1,1 Mio. maßgeblich zur Finanzierung von Schlussrechnungen der im Gewerbebereich umgebauten Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte. Weitere EUR 1,2 Mio. wurden zur Finanzierung von weiteren Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften und andere Tochtergesellschaften) ausgezahlt.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** (EUR -1,8 Mio.) resultiert maßgeblich aus der Rückführung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von rund EUR 1,2 Mio. sowie aus Zinszahlungen (EUR 0,6 Mio.; unverändert zum Vorjahr) für die im Jahr 2018 begebene Anleihe 2018/2023.

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	2020	2019	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	6.582	8.650	-2.068	-23,9
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	608	-366	974	>100,0
Gesamtleistung	7.190	8.284	-1.094	-13,2
sonstige betriebliche Erträge	5.158	714	4.444	>100,0
Beteiligungsergebnis	16	0	16	100,0
Betriebsleistung	12.364	8.998	3.366	37,4
Materialaufwand	-1.954	-3.443	1.489	-43,2
Personalaufwand	-1.438	-1.659	221	-13,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.432	-1.998	-434	21,7
Betrieblicher Aufwand	-5.824	-7.100	1.276	-18,0
EBITDA	6.540	1.898	4.642	>100,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.975	-1.838	-137	7,5
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	4.565	60	4.505	>100,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5	123	-118	>-100,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.089	-2.075	-14	0,7
Sonstige Steuern	-12	-2	-10	>-100,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.469	-1.894	4.363	>100,0
Ertragsteuern	-53	12	-65	>-100,0
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	2.416	-1.882	4.298	>100,0

Der InCity Konzern verfolgte im Geschäftsjahr 2020 die weitere Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen. Im Hinblick auf eine Bestandsimmobilie („Brönnerstraße 13/15“ in

Frankfurt) wurde eine Opportunität genutzt und die Immobilie mit einem Konzernergebnis von rund EUR 4,4 Mio. im Rahmen eines Share Deals veräußert.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien konnte eine Gesamtleistung in Höhe von EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 8,3 Mio.) und eine Betriebsleistung in Höhe von EUR 12,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,0 Mio.) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von rund EUR 6,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (EUR 6,0 Mio.; Vorjahr: EUR 5,9 Mio.). Durch die – unter Berücksichtigung einer mietfreien Zeit – seit Oktober 2019 Mieterlöse erzielenden Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte konnten die Umsatzerlöse aus der Vermietung dieser Bestandsimmobilie im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,8 Mio. gesteigert werden. Weiteres Umsatzwachstum aus der Vermietung von Bestandsimmobilien resultiert maßgeblich aus dem vollen 12-Monats-Effekt der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (EUR +0,3 Mio. im Vorjahresvergleich). Gegenläufig wurden keine Mieteinnahmen aus der Anfang Januar 2020 veräußerten Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main erzielt (EUR -0,6 Mio. im Vorjahresvergleich). Zudem stand im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 für einzelne wenige Bestandsimmobilien die finale Mieterschlussabrechnung noch aus (EUR -0,3 Mio. im Vorjahresvergleich); dies hat lediglich Auswirkungen auf die Höhe der Umsatzerlöse und wird durch die Bestandsveränderung neutralisiert.

Zum anderen umfassen die Konzernumsatzerlöse Erträge aus Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten sowie damit zusammenhängenden Tätigkeiten in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.). Im Vorjahr waren zudem Erlöse aus dem Verkauf und der Übergabe von zwei Wohnimmobilien des Entwicklungsprojekts „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg in Höhe von EUR 2,1 Mio. enthalten.

Die Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen betreffen im Berichtszeitraum noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit EUR -0,6 Mio. (Vorjahr: EUR +0,4 Mio.).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus dem Konzernergebnis des Verkaufs der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft (rund EUR 4,8 Mio.; vor Verkaufs- und sonstigen Kosten), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 67; Vorjahreszeitraum: TEUR 135), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 24; Vorjahreszeitraum: TEUR 51), sowie aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 12; Vorjahreszeitraum: TEUR 95). Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 72 (Vorjahreszeitraum: TEUR 44). Im Vorjahreszeitraum war zudem hier das Konzernergebnis aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Gesellschaft (TEUR 261) enthalten.

Das **Beteiligungsergebnis** umfasst eine Gewinnausschüttung (vor Steuern) der „Primus 3 Immo Invest GmbH, Berlin“ an eine Tochtergesellschaft.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Betriebs- sowie weitere Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (EUR 1,9 Mio.; Vorjahr: EUR 2,0 Mio.). Im Vorjahr waren Aufwendungen für den Abgang der Bauten zum Verkauf (EUR 1,15 Mio.) enthalten.

Die **Personalkosten** sind im Berichtsjahr um TEUR 221 gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die durchschnittlich gesunkene Mitarbeiteranzahl zurückzuführen; mit dem Vorstand waren im Berichtsjahr durchschnittlich 16 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 17 Mitarbeiter).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.432 (Vorjahr: TEUR 1.998) stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 434; dies ist im Wesentlichen auf die Verkaufs- sowie sonstigen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main in Höhe von TEUR 356 angefallen sind, zurückzuführen. Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtszeitraum im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 581; Vorjahr: TEUR 307), Einstellungen in Einzelwertberichtigungen (TEUR 370; Vorjahr: TEUR 497), Raumkosten (TEUR 163; Vorjahr: TEUR 145), EDV-Kosten (TEUR 143; Vorjahr: TEUR 102), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 139; Vorjahr: TEUR 146), nicht abzehbare Vorsteuer (TEUR 90; Vorjahr: TEUR 171), Buchführungskosten (TEUR 63; Vorjahr TEUR 70), Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 41; Vorjahr: TEUR 61), Reisekosten (TEUR 37; Vorjahr: TEUR 68), Kosten der Börsennotierung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 38), sowie Kosten der Hauptversammlung (TEUR 24; Vorjahr TEUR 40).

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug im Berichtsjahr rund EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) und ist somit um rund EUR 4,6 Mio. gestiegen. Hierin ist der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ mit etwa EUR 4,4 Mio. enthalten. Weiterer Ergebnistreiber im Berichtszeitraum waren die operativen Mehrerträge aus dem Bestandsimmobilienportfolio. Dies gilt insbesondere für die „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte nach Fertigstellung und Beendigung des Leerstands in den Gewerbeflächen im zweiten Halbjahr 2019 sowie für die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte, die für volle zwölf Monate nach nur drei Monaten im Vorjahr Mieterträge generierte. Zusätzlich sanken die Personalaufwendungen im Vorjahresvergleich.

Der Anstieg der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** um TEUR 137 ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr abgeschlossenen Umbaumaßnahmen der Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte sowie auf den Zugang der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte ab dem 1. April 2019 zurückzuführen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 4.565 (Vorjahr: TEUR 60).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.089 (Vorjahr: TEUR 2.075) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 1.413; Vorjahr: TEUR 1.390) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 600; Vorjahr: TEUR 600) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR 2.469 (Vorjahr: TEUR -1.894).

Nach Ertragsteuern beträgt das **Konzernergebnis** TEUR 2.416; im Vorjahr: TEUR -1.882.

3.7. Vermögenslage des InCity Konzerns

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	61	0,0	82	0,0
Sachanlagen	160.790	88,2	169.626	90,9
Finanzanlagen	1.093	0,6	1.093	0,6
	161.944	88,8	170.801	91,5
Umlaufvermögen				
Vorräte	1.754	1,0	1.270	0,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.056	1,1	3.428	1,8
Liquide Mittel	16.499	9,0	10.958	5,9
	20.309	11,1	15.656	8,4
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	164	0,1	205	0,1
	182.417	100,0	186.662	100,0
Passiva				
Eigenkapital				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	86.084	47,2	83.666	44,8
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	154	0,1	156	0,1
	86.238	47,3	83.822	44,9
Langfristige Verbindlichkeiten				
Anleihen	20.000	11,0	20.000	10,7
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	68.656	37,6	73.874	39,6
Langfristige Rückstellungen	872	0,5	519	0,3
	89.528	49,1	94.393	50,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	50	0,0	50	0,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.797	1,0	1.857	1,0
Kurzfristige Rückstellungen	967	0,5	1.604	0,9
Erhaltene Anzahlungen	1.796	1,0	1.532	0,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	276	0,2	491	0,3
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	0	0,0	1.150	0,6
Sonstige Verbindlichkeiten	1.688	0,9	1.700	0,9
	6.574	3,6	8.384	4,5
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	77	0,0	63	0,0
	182.417	100,0	186.662	100,0

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2020 ergaben sich aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie.

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 Stiftstraße 18/20 in Frankfurt am Main (TEUR 160.601). Zudem wird unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH zum Projekt „Rhein VII“ ausgewiesen (TEUR 1.091; 31. Dezember 2019: TEUR 1.091).

Die **Vorräte** bestehen ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.754 (31. Dezember 2019: TEUR 1.270) und beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.056 (31. Dezember 2019: TEUR 3.428). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Rückgang von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der IC Immobilien Betriebsgesellschaft zurückzuführen.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 16.499. Darin sind TEUR 14.212 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 86.238 (31. Dezember 2019: TEUR 83.822). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 47 % (Vorjahr: 45 %). Der Zuwachs der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit dem im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 86.000 (31. Dezember 2019: TEUR 86.000).

Wie bereits zum 31. Dezember 2019 unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2020 einer Marktbewertung durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 218,9 Mio. für die acht zum Bilanzstichtag sich im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein **Net Asset Value** von EUR 1,68 je Aktie (31. Dezember 2019: EUR 1,62 je Aktie).

Die **langfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** betreffen die am 1. Dezember 2019 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 Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag resultiert aus der Ablösung der Fremdfinanzierung für die „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen des Verkaufs im Januar 2020 (rund EUR 3,7 Mio.) sowie die erfolgte Regeltilgung im Geschäftsjahr 2020 für die übrigen Bestandsimmobilien (rund EUR 1,6 Mio.)

Die **langfristigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 872 (31. Dezember 2019: TEUR 519) betreffen zum Bilanzstichtag Gewährleistungsrückstellungen TEUR 310 (31. Dezember 2019: TEUR 310) sowie Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten TEUR 412 (31. Dezember 2019: TEUR 209).

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** zum 31. Dezember 2020 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 2021 zu erfolgende planmäßige Regeltilgung der Fremdfinanzierung der Bestandsimmobilien.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** (TEUR 967; 31. Dezember 2019: TEUR 1.604) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 222 (31. Dezember 2019: TEUR 662) Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2019: TEUR 274), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 127 (31. Dezember 2019: TEUR 136) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 30 (31. Dezember 2019: TEUR 24). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 53 (31. Dezember 2019: TEUR 103) enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern in den Bestandsobjekten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** des Vorjahres resultierten aus einem Darlehen der Haron Holding S.A. an die Muttergesellschaft des InCity-Konzerns, welches im 2. Halbjahr 2020 zurückgeführt wurde.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.314; 31. Dezember 2019: TEUR 1.308) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 170; 31. Dezember 2019: TEUR 93) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 3 (31. Dezember 2019: TEUR 1).

3.8. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	2020	2019
Jahresüberschuss (+) /Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	2.469	-1.894
(+) Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.975	1.838
	4.444	-56
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.084	1.953
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	194	-7
(-) gezahlte Ertragsteuern	-103	-4
	6.619	1.886
(+/-) Veränderung der Vorräte	-608	1.516
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	997	-184
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstige Aktiva	410	884
(+/-) Veränderung der sonstigen Rückstellungen	240	-25
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-209	-2.995
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	376	704
(-/+ Gewinn/Verlust aus Anlagenabgang	-4.983	-254
(-) Sonstige Beteiligungserträge	-16	0
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	2.826	1.532
(+) Einzahlungen aus Abgang Anlagenvermögen	2	2
(+) Einzahlungen aus Abgang Finanzanlagevermögen	0	450
(+) Einzahlungen aus Abgängen Konsolidierungskreis	12.393	2.803
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.183	-45.669
(+) erhaltene Zinsen	5	102
(+) erhaltene Dividenden	16	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	11.233	-42.312
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	27.000
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-6.426	-5.591
(-) gezahlte Zinsen	-2.092	-2.087
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.518	19.322
Veränderung des Finanzmittelbestands	5.541	-21.458
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	10.958	32.416
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	16.499	10.958

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR 2,8 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals, wobei der im Berichtszeitraum im EBITDA enthaltene Gewinn aus dem Verkauf von konsolidierten Tochterunternehmen (Cash Zufluss ohne Berücksichtigung von Verkaufs- und sonstigen Kosten) in Höhe von rund EUR 5 Mio. – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – dem Cashflow aus Investitionstätigkeit zugeordnet wurde.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR 11,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -42,3 Mio.) zeigt maßgeblich die Einzahlung aus dem Abgang aus dem Konsolidierungskreis in Höhe von rund EUR 12,4 Mio.; dies entspricht dem impliziten Verkaufspreis der veräußerten Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main zuzüglich des mitveräußerten Net Working Capitals sowie abzüglich sonstiger Anpassungspositionen, um auf den Kaufpreis der Geschäftsanteile für die bestandshaltende Gesellschaft zu kommen. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen betreffen im Berichtszeitraum (rund EUR 1,2 Mio.) insbesondere die „Jägerstraße 54/55“ (EUR 0,7 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 7,3 Mio.) sowie die „Jägerstraße 34/35“ (EUR 0,3 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 0,3 Mio.). Im Vorjahreszeitraum war hier zudem insbesondere der Erwerb der weiteren Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin -Mitte (EUR 37,9 Mio.) enthalten sowie – gegenläufig – Einzahlungen aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltende Objektgesellschaft (EUR 2,8 Mio.) sowie die Eigenkapitalrückführung der Beteiligung RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von rund EUR 0,5 Mio.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR -8,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 19,3 Mio.) resultiert maßgeblich aus der Rückführung des Darlehens der veräußerten Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (EUR 3,7 Mio.), Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (EUR 1,6 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 1,6 Mio.); Rückführung des Darlehens der Hauptaktionärin (EUR 1,2 Mio.) sowie gezahlten Zinsen (EUR 2,1 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 2,1 Mio.). Im Vorjahreszeitraum waren zudem Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten im Rahmen des Erwerbs bzw. der Finanzierung der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (EUR 20,0 Mio.) sowie der Aufnahmen einer Fremdfinanzierung für die „Werftstraße 3“ in Berlin (EUR 3,0 Mio.) enthalten. Der Finanzmittelfond am Ende der Berichtsperiode setzt sich vollständig aus dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

4. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge nach dem 1. Januar 2021 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 2020 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 16 (Vorjahr: 17) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt. Zum 31. Dezember 2020 waren einschließlich Vorstand 17 (Vorjahr: 17) Mitarbeiter beschäftigt.

5.2. Übernahmerechtliche Angaben

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

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 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 2021 erwartet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3,0 %¹⁴. Durch die Corona-Pandemie sind die Weltwirtschaft und mit ihr die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2020 in eine Rezession geraten. Die Jahresprojektion der Bundesregierung für das Jahr 2021, die im Januar 2021 veröffentlicht wurde, zeigt jedoch: Die Rezession ist nicht so stark ausgefallen wie befürchtet und der Aufschwung ging schneller als erwartet.

Der prognostizierte Wirtschaftsaufschwung, 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

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

¹⁴ Jahreswirtschaftsbericht 2021; Herausgeber: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), Januar 2021

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 Bestandhaltungsphase 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 2020 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 Einnahmefällen 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 Ankaufprozesses. 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 und Facility 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 so weit 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 wirtschaftsstarken 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 -kontaminationen 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 2020 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 Vorverkaufsauflagen und/oder Vermietungsauflagen. 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 Vorverkaufsauflage/Vermietungsauflage 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 Liquiditätsengpässes 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. 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 fast 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 beliebige 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 Geschäftsjahr 2018 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

Für den InCity Konzern steht die langfristige Entwicklung des Net Asset Values (NAV) des Bestandsportfolios unverändert im Fokus der unternehmerischen Ausrichtung. 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 welcher die Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, nicht abgebildet wird. Hier führen jährliche ergebnismindernde Abschreibungen (in 2020: rund EUR 1,9 Mio.) auf den Immobilienbestand zur Bildung von wesentlichen stillen Reserven. Darüber hinaus erwirtschaftet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten (in 2020: rund EUR 1,6 Mio.), welche zu einer Erhöhung des NAV beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind. Insgesamt verfügt das Bestandsportfolio des Konzerns auf Basis der Bewertung zum Stichtag über stille Reserven in Höhe von rund EUR 58 Mio. Der bestehende Immobilienbestand bietet somit eine solide Basis für die weitere unternehmerische Entwicklung des InCity Konzerns und hat gerade in dem herausfordernden Marktumfeld des abgelaufenen Geschäftsjahres bewiesen, auch in einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld, nachhaltig Cashflows zu erwirtschaften.

7.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 maßgeblich durch die COVID-19-Pandemie geprägt. Insgesamt betrug der Konjunkturrückgang der deutschen Wirtschaft gemessen am preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr -4,9 %. Der konjunkturelle Einbruch fiel damit entgegen anfänglicher Befürchtungen geringer aus als zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09 mit -5,7 %.¹⁵

Die Bundesregierung prognostiziert für das Jahr 2021 ein Wachstum von 3,0 %.¹⁶ Die Jahresprojektion der Bundesregierung für das Jahr 2021, die im Januar 2021 veröffentlicht wurde, zeigt: Die Rezession im Jahr 2020 ist nicht so stark ausgefallen wie befürchtet und der Aufschwung ging schneller als erwartet. Unsicherheiten bezüglich des weiteren Fortgangs der weltweiten COVID-19-Pandemie verbleiben – insbesondere zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses 2020 (Ende März 2021).

Wir gehen unverändert 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, auch für einen potenziellen erneuten konjunkturellen Abschwung, in einem Worst-Case-Szenario, 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 weiterhin als weitestgehend stabil an.

7.3. Ausblick

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird auch zukünftig vornehmlich von den bestehenden und zukünftigen Investitionen in Bestandsimmobilien geprägt sein. Aufbauend auf diesem soliden Bestandsportfolio plant der Konzern, zukünftig wieder verstärkt in den Bereichen Projektentwicklung und Projektbeteiligungen tätig zu werden. Dies umfasst unter anderem auch Dienstleistungen für Dritte, so z.B. Projektsteuerungsaktivitäten im Zusammenhang mit Neubauprojekten konzernexterner Dritter. Erlöse hieraus sind bereits für bestehende Mandate in der aktuellen Unternehmensplanung der nächsten drei Jahre vorgesehen. In einem nächsten Schritt ist der Ausbau dieses Bereiches und damit die Erhöhung der hiermit einhergehenden Erlöse geplant. Darüber hinaus ist die Fortführung des bestehenden Asset-Management-Mandats für einen Luxemburger Fonds geplant.

Das Geschäftsjahr 2021 wird insbesondere im Konzernabschluss durch ein deutlich negatives Jahresergebnis geprägt sein. Dieser ist jedoch unter Berücksichtigung der unter Punkt 7.1. („Ausgangssituation“) gemachten Erläuterungen zu würdigen. Die Gesellschaft plant für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2021 derzeit ein Jahresergebnis zwischen EUR -1,8 Mio. und EUR -2,3 Mio.

¹⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, 5. März 2021

¹⁶ Jahreswirtschaftsbericht 2021, Herausgeber: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Januar 2021

Ebenfalls ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen von potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2021 plant der Vorstand für die InCity AG derzeit ein Jahresergebnis von EUR -0,1 Mio. und EUR -0,6 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 weiter bestehende Unsicherheit bezüglich eines erneuten konjunkturellen Abschwungs infolge der andauernden 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 Unternehmens Maßnahmen getroffen oder unterlassen.

Frankfurt am Main, 24. März 2021

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Fokus der Aktivitäten der InCity Immobilien AG im Geschäftsjahr 2020 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen.

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 dargelegt. 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 2020 kam der Aufsichtsrat zu einer ordentlichen Präsenzsitzung und zwei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Die Anzahl der Sitzungen war geringer als im Vorjahr, was auf eine geringe Investitions- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr zurückzuführen ist. Beide außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens abgehalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren bei allen Sitzungen vollzählig anwesend beziehungsweise vollzählig an den Beschlüssen beteiligt.

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage sowie mit der operativen und 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 2020

In der ersten ordentlichen Sitzung im März 2020 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2019 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 2019 festgestellt sowie der Konzernabschluss gebilligt. Zudem wurde die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert.

2. Quartal 2020

Im Juni befasste sich der Aufsichtsrat in seiner ersten außerordentlichen Sitzung des abgelaufenen Geschäftsjahres mit der Änderung/Anpassung der Vorstandsverträge, insbesondere mit der Verlängerung der Amtszeit des Finanzvorstands (CFO) Helge H. Hehl um weitere vier Jahre. Der Vorstandsanstellungsvertrag von Herrn Hehl läuft nunmehr bis November 2024

3. Quartal 2020

Im dritten Quartal fand eine weitere außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt: Gegenstand waren die notwendigen Beschlüsse zur Durchführung der Hauptversammlung 2020.

4. Quartal 2020

Im vierten Quartal fanden weder eine ordentliche oder eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt.

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 2020 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 25. August 2020 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 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 25. März 2021, 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 2020 am 25. März 2021 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 damit festgestellt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2020 kam es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Frankfurt am Main, im April 2021

Für den Aufsichtsrat

gez. Georg Oehm
Aufsichtsratsvorsitzender