

2021
Geschäftsbericht

KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	2021	2020	Veränderung	
			absolut	relativ
EBIT ¹⁾	2,6	5,1	-2,5	-49%
	-0,5	-0,6	0,1	-17%
Beteiligungsergebnis	-0,9	-0,2	-0,7	>100%
EBT	2,1	4,5	-2,4	-53%
Laufendes Ergebnis	2,1	4,5	-2,4	-53%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0,6	0,6	0,0	0%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4,2	4,8	-0,6	-13%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12,3	-1,8	-10,5	>100%
in Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	106,7	116,5	-9,8	-8%
Anlagevermögen	97,9	101,0	-3,1	-3%
<i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>	100,2	99,2	1,0	1%
Umlaufvermögen	8,7	15,5	-6,8	-44%
<i>davon Liquidität</i>	2,7	10,3	-7,6	-74%
Eigenkapital	97,4	95,3	2,1	2%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0,5	0,5	0,0	0%
EK-Quote (in %)	91,3	81,8		

1) unter Berücksichtigung von Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen

KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	2021	2020	Veränderung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	7,5	6,6	0,9	14%
Gesamtleistung	12,8	7,2	5,6	78%
Sonstige betriebliche Erträge	4,1	5,2	-1,1	-21%
EBITDA	5,5	6,5	-1,0	-15%
EBIT	3,0	4,6	-1,6	-35%
EBT	1,1	2,5	-1,4	-56%
Periodenergebnis	1,0	2,4	-1,4	-58%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,01	0,03	0,02	-67%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	2,8	2,8	0,0	0%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	10,1	11,2	-1,1	-10%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18,3	-8,5	-9,8	>-100%
in Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	174,1	182,4	-8,3	-5%
Anlagevermögen	152,9	161,9	-9,0	-6%
Umlaufvermögen	20,9	20,3	0,6	3%
<i>davon liquide Mittel</i>	11,1	16,5	5,4	33%
Eigenkapital	87,3	86,2	1,1	1%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Verbindlichkeiten	84,7	94,3	-9,6	-10%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	65,9	70,5	-4,6	-7%
EK-Quote (in %)	50,1	47,3		
NAV je Aktie in EUR	1,88	1,68	0,20	12%

AKTIE	2021	2020
Aktienkurs (in EUR) am 31.12.	1,38	1,18
Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 31.12.	86,0	86,0
Streubesitz (in %) am 31.12.	ca. 9,1 ¹⁾	ca. 9,6 ¹⁾
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 31.12.	118,7	101,5

1) unter Berücksichtigung von Angaben des Mehrheitsaktionärs (Realsoul Holding S.A., Luxemburg; ehemals Haron Holding S.A.)

INHALTSVERZEICHNIS

2021 Geschäftsbericht

Vorwort des Vorstands	05
Bericht des Aufsichtsrats	09
Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	13
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	14
Wirtschaftsbericht	21
Finanzanalyse	27
Nachtragsbericht	44
Sonstige Angaben	44
Risiko- und Chancenbericht	44
Prognosebericht	54
Schlussfolgerung gem. § 312 Abs.3 AktG	57
Konzernabschluss nach HGB und Jahresabschluss der InCity Immobilien AG	59
Konzernabschluss nach HGB	61
Konzern-Bilanz	62
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
Konzern-Kapitalflussrechnung	65
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	66
Anhang	68
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	82
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	84
Jahresabschluss der InCity Immobilien AG	89
Bilanz	90
Gewinn- und Verlustrechnung	93
Entwicklung des Anlagevermögens	94
Anhang	96
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	106
InCity-Portfolio	111
Investor Relations	119
Finanzkalender	123
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	124
Impressum	125

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im Geschäftsjahr 2021 sahen wir uns einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld gegenüber. Dennoch haben sich die Erwartungen und Planungen des Vorstands insgesamt erfüllt. Das Ergebnis lag auf Konzernebene mit rund EUR 1,0 Mio. oberhalb der Bandbreite der Ende Juni 2021 im Rahmen des Verkaufs der Immobilie „Werftstraße 3“ in Berlin angepassten Prognose (zwischen EUR 0,1 Mio. und EUR 0,6 Mio.), während es in der Einzelgesellschaft mit rund EUR 2,1 Mio. etwas geringer ausfiel als die angepasste Ergebnisprognose (zwischen EUR 2,3 Mio. und EUR 2,8 Mio.). Der Verkauf des Objekts „Werftstraße 3“ im Rahmen eines Share Deals führte auf Konzernebene zu einem positiven Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 3,6 Mio.

Gleichwohl ist unverändert darauf hinzuweisen, dass in der Rechnungslegung nach HGB die tatsächliche Wertentwicklung unseres Portfolios nicht ablesbar ist, da die substanziellen Wertsteigerungen des Immobilienbestands auf Basis von Marktwerten dort nicht abgebildet werden. Stattdessen werden die Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, und die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand wirken sich ergebnismindernd aus. Im abgelaufenen Geschäftsjahr summierten sich diese Abschreibungen auf rund EUR 1,9 Mio. und lagen damit auf demselben Niveau wie im vorangegangenen Geschäftsjahr. Im Gegensatz dazu wird die positive Entwicklung des InCity-Konzerns und seines Immobilienbestandes in der erneut durch einen externen Dritten durchgeführten Bewertung zum 31. Dezember 2021 erkennbar. Diese ergab einen Marktwert der Bestandsimmobilien von insgesamt EUR 227,2 Mio., woraus sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein Net Asset Value von EUR 1,88 je Aktie (31. Dezember 2020: EUR 1,68 je Aktie) errechnet.

Bestandsimmobilien/Projektentwicklungen und -beteiligungen/Asset Management

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 befanden sich insgesamt sieben Bestandsimmobilien, davon fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main, im Besitz des InCity Konzerns (31.12.2020: acht Bestandsimmobilien). Die Verringerung des Bestands um ein Objekt erklärt sich durch den bereits erwähnten Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses „Werftstraße 3“ in Berlin im Rahmen eines Share Deals, bei dem der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel Ende September 2021 erfolgt ist.

Im Berichtsjahr haben wir im Zuge der Wiederaufnahme eigener Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung die IC Bau GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG neu gegründet. Diese wurde im Juli 2021 von einem Dritten als Generalübernehmer für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld – in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER – mandatiert. Projektmanagementdienstleistungen für die IC Bau GmbH werden von der IC Baumanagement GmbH erbracht, bei der es sich ebenfalls um eine 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG handelt.

Im Rahmen des Ende 2016 von einer Tochtergesellschaft der InCity AG mit der Luxemburger Gesellschaft Aereo Gate Properties S.A. (vormals: Lilienthalpark-Flughafen Berlin Fund SCS) geschlossenen Vertrages zur Asset-Advisory und zu damit zusammenhängenden Tätigkeiten haben wir im Berichtsjahr Umsatzerlöse im Konzern in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. erzielt (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Ergebnis

Das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2021 stellt sich mit rund EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: rund EUR 2,4 Mio.) positiv dar. Das EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im Konzern lag im Berichtsjahr bei rund EUR 5,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.). Die Rückgänge gegenüber dem Vorjahr erklären sich im Wesentlichen zum einen durch einen um rund 0,8 Mio. geringeren Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Anteile an der Objektgesellschaft der Immobilie „Werftstraße 3“ in Berlin im Vergleich zum Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Anteile an der Objektgesellschaft einer Immobilie in Frankfurt im vorherigen Jahr und zum anderen durch eine periodenfremde Abschreibung auf die Beteiligung an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von rund EUR 0,6 Mio. Der oberhalb der prognostizierten Bandbreite (angepasste Ergebnisprognose für den Konzern: zwischen EUR 0,1 Mio. und EUR 0,6 Mio.) erzielte Konzernjahresüberschuss resultiert unter Beachtung von sich wechselseitig aufhebender Einmaleffekte im Wesentlichen daraus, dass im Vergleich zur ursprünglichen Prognose maßgeblich Mehraufwendungen im Bereich Risikoversorge für Alt- und Projektgesellschaften durch geringere als ursprünglich geplante nicht umlegbare operative Kosten in einzelnen Bestandgesellschaften überkompensiert werden konnten (EUR + 0,5 Mio.).

Die Eigenkapitalquote im Konzern lag zum Bilanzstichtag bei 50 % (31. Dezember 2020: 47 %). Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr geht maßgeblich einher mit dem im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss sowie mit dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023 in Höhe von EUR 11,75 Mio. (nominal).

Auf Einzelabschlussenebene betrug das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 rund EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: rund EUR 4,5 Mio.). Hier ist der Rückgang zum Vorjahr ebenfalls durch die unterschiedlichen Ergebnisbeiträge der beiden in den Jahren 2020 und 2021 im Rahmen von Share-Deals veräußerten Immobilien in Frankfurt und Berlin (rund EUR 1,7 Mio. geringerer Ergebnisbeitrag auf Einzelabschlussenebene im Vorjahresvergleich) geprägt; außerdem wirkte sich hier im Wesentlichen das im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,7 Mio. geringere Beteiligungsergebnis aus. Abweichungen gegenüber dem oberen Ende der angepassten Prognose von Ende Juni 2021 sind auf Ebene des Einzelabschlusses der Gesellschaft vor allem auf in der angepassten Prognose nicht enthaltene Einmaleffekte im Beteiligungsergebnis (rund EUR 0,9 Mio.) zurückzuführen, die durch geringer als geplant ausgefallene sonstige betriebliche Aufwendungen (rund EUR 0,2 Mio.) nur teilweise kompensiert wurden.

Ausblick

Die wirtschaftliche Situation in Deutschland wird im laufenden Geschäftsjahr 2022 vor allem durch zwei Entwicklungen geprägt: Zum einen durch den weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie und zum anderen durch den Krieg in der Ukraine nach dem Angriff Russlands am 24. Februar 2022. Dabei wird sich erst im Laufe des Jahres zeigen, inwieweit die Pandemie eventuell an Bedeutung verliert und ob die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sich im Rahmen der aktuellen Prognosen bewegen werden.

Mit Blick auf das Zinsniveau rechnen wir damit, dass sich die Zinsen sowohl für kurz- als auch für langfristige Finanzierungen moderat erhöhen werden. Zugleich gehen wir davon aus, dass in der Immobilienfinanzierung aktive Kreditinstitute ihre bisherige vorsichtige Finanzierungspolitik beibehalten oder möglicherweise noch zurückhaltender als bisher agieren werden. Aufgrund der soliden Finanzierungsstruktur unseres Konzerns sowie der hohen Qualität der Immobilien in unserem Bestandsportfolio sehen wir uns jedoch für diese Entwicklungen ebenso wie für einen eventuellen erneuten Konjunkturabschwung sehr gut aufgestellt und betrachten die Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell weiterhin als vergleichsweise stabil.

Die langfristige Steigerung des Net Asset Values (NAV) seines Bestandsportfolios steht für den InCity-Konzern weiterhin im Fokus seiner unternehmerischen Ausrichtung. Aufgrund der stetigen substanziellen Wertsteigerungen des Bestandsimmobilienportfolios hat sich der NAV in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt, wobei sich diese Entwicklung in der Rechnungslegung nach HGB aufgrund der dort nicht vorgesehenen Berücksichtigung von Marktwerten nicht widerspiegelt.

Auch künftig wollen wir unseren Immobilienbestand weiter ausbauen und prüfen daher kontinuierlich entsprechende Angebote. Dabei kommen für einen Ankauf nur jene Objekte infrage, die unseren strengen Investitionskriterien entsprechen, insbesondere im Hinblick auf ihre Werthaltigkeit und die Rendite. Gleichzeitig halten wir uns unverändert die Option offen, sich bietende Opportunitäten zum Verkauf von Objekten zu nutzen, wenn dies dem Interesse unseres Unternehmens entspricht.

Zudem werden wir unsere Aktivitäten in den Bereichen Projektentwicklung weiter ausweiten und damit die entsprechenden Erlöspotenziale vergrößern, nachdem wir 2021 mit der bereits erwähnten Gründung einer eigenen Tochtergesellschaft eine geeignete Struktur entwickelt und einen ersten Generalübernehmerauftrag mit einem Dritten übernommen haben. Darüber hinaus werden wir das bestehende Asset-Management-Mandat mit der oben erwähnten Luxemburger Gesellschaft Aereo Gate Properties S.A. (vormals: Lilienthalpark-Flughafen Berlin Fund SCS) fortführen.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir im InCity-Konzernabschluss mit einem deutlich negativen Jahresergebnis, was insbesondere auf die nach HGB vorzunehmenden ordentlichen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von rund EUR 2,0 Mio. (davon rund EUR 1,9 Mio. auf die Bestandsimmobilien) zurückzuführen ist. Darüber hinaus enthält unsere Prognose für den Konzernabschluss 2022 Investitionen in den Bestand in einem Volumen zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 1,5 Mio., die nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern. Bei diesen Investitionen handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um werterhöhende Maßnahmen. Für den InCity Konzern rechnen wir auf dieser Basis derzeit mit einem Jahresfehlbetrag zwischen EUR -2,5 Mio. und EUR -3,0 Mio. Für die InCity AG erwarten wir für 2022 derzeit ein Jahresergebnis zwischen EUR -0,1 Mio. und EUR -0,6 Mio. Hierbei ist zu beachten, dass die Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe (2021: rund EUR 0,6 Mio.) ab dem Geschäftsjahr 2022 nicht mehr von der InCity AG, sondern von deren 100%igen Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden, und somit zukünftig mittelbar über Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen können. Eventuelle zusätzliche Ergebnisbeiträge aus Akquisitionen oder Verkäufen sind in diesen

Ergebnisprognosen weder auf Ebene des Konzerns noch auch Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG enthalten.

An dieser Stelle danken wir unseren Aktionären und Investoren für ihr Vertrauen in die InCity Immobilien AG und würden uns freuen, wenn Sie unsere Gesellschaft auch künftig auf ihrem Wachstumskurs begleiten. Zugleich gilt unser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich auch unter den erschwerenden Bedingungen der Corona-Pandemie stets mit hohem persönlichem Einsatz für InCity engagiert haben.

Frankfurt am Main, im April 2022

Der Vorstand

gez. Michael Freund
(CEO)

gez. Helge H. Hehl
(CFO)

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Fokus der Aktivitäten der InCity Immobilien AG im Geschäftsjahr 2021 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen. Zusätzlich hat der InCity Konzern im Geschäftsjahr 2021 begonnen, die eigenen Projektentwicklungsaktivitäten auszuweiten und – im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) – eine neue Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, zu errichten.

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, Projektbeteiligungen sowie eigene Projektentwicklungen, 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 2021 kam der Aufsichtsrat zu einer ordentlichen Präsenzsitzung und fünf außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Die Anzahl der Sitzungen war höher als im Vorjahr, was auf eine gestiegene Investitions- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr zurückzuführen ist. Alle fünf 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 2021

In der ersten ordentlichen Sitzung im März 2021 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2020 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 2020 festgestellt sowie der Konzernabschluss gebilligt. Zudem wurde die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert.

2. Quartal 2021

Im Juni befasste sich der Aufsichtsrat in seiner ersten außerordentlichen Sitzung des abgelaufenen Geschäftsjahres mit der Zustimmung zum Verkauf der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin im Rahmen eines Share-Deals.

3. Quartal 2021

Im dritten Quartal fanden zwei weitere außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt: Gegenstand waren zum einen die notwendigen Beschlüsse zur Durchführung der Hauptversammlung 2021. In einer weiteren außerordentlichen Sitzung wurde dem Abschluss des Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) zur schlüsselfertigen Errichtung eines Bürogebäudes in Schönefeld zugestimmt.

4. Quartal 2021

Im vierten Quartal fanden zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt; in beiden Sitzungen wurde der Teilrückkauf der im Dezember 2018 begebenen Anleihe 2018/2023 erörtert bzw. diesem zugestimmt.

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 2021 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 26. August 2021 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2021 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 6. April 2022, 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 2021 am 25. April 2022 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 damit festgestellt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2021 kam es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Frankfurt am Main, im April 2022

Für den Aufsichtsrat

gez. Georg Oehm
Aufsichtsratsvorsitzender

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2021

1. GESCHÄFTSMODELL 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. Dementsprechend setzt sich das Bestandsportfolio aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin sowie Objekten in nachhaltig attraktiven Lagen Frankfurts zusammen. Die Investmentvolumina liegen in einer Größenordnung zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. je Objekt. 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. Zudem hat die InCity Gruppe im Juli 2021 von einem Dritten (Auftraggeber) den Auftrag als Generalübernehmer für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe des Flughafen BER mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich erhalten und damit den Geschäftsbereich Projektentwicklung deutlich gestärkt beziehungsweise um eigene Projektentwicklungstätigkeiten ergänzt.

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 152 Mio. (31. Dezember 2020: sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 161 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns. Ein Wohn- und Geschäftshaus („Werftstraße 3“ in Berlin) wurde im Rahmen eines Share-Deals veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist Ende September 2021 erfolgt.

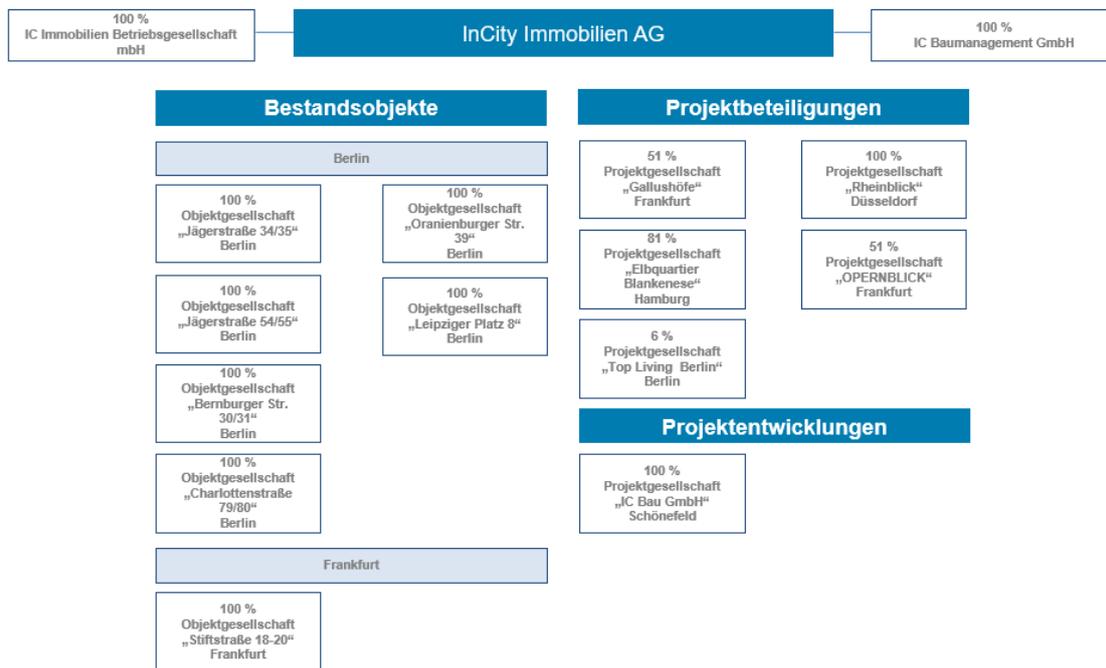
Die laufenden Projektbeteiligungen („Rhein VII in Düsseldorf“ und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg) sind nahezu vollständig abgeschlossen und haben künftig für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage keine wesentliche Bedeutung mehr.

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 realisiert werden, sind reine Zweckgesellschaften, an denen die InCity AG in der Regel eine Mehrheitsbeteiligung hält.

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2021 bestehenden Projektbeteiligungen, Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklungsgesellschaften dargestellt:



Beteiligungsstruktur – Bestandsimmobilien

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

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 bzw. durch die IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH 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 die Erstellung der Finanzbuchhaltung für die Objektgesellschaften sowie die Steuerberatung. Zudem wird das gesamte kaufmännische und technische Property Management der Bestandsimmobilien von Dritten im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen 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 auf Basis der jeweiligen Geschäftsbesorgungsverträge erbrachten Dienstleistungen 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 mindestens die Fixkosten der InCity-Gruppe 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 umfassendes Qualitäts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit 51 % beteiligt. Ausnahmen von 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 von der InCity AG 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 sowie auf 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 künftig neben der Reinvestition auch für Ausschüttungen zur Verfügung stehen.

Beteiligungsstruktur – Projektentwicklungen

Die im Berichtsjahr neu gegründete 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG, die IC Bau GmbH, wurde im Juli 2021 von einem Dritten als Generalübernehmer für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld – in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtf Flughafen BER – mandatiert. Die ebenfalls 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG, die IC Baumanagement GmbH, erbringt Projektmanagementdienstleistungen für die IC Bau GmbH.

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 beiden Standorte erlaubt der InCity Gruppe eine starke Präsenz in deren lokalen Immobilienmärkten. 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.

Durch verstärkte eigene Projektentwicklungstätigkeiten wird die InCity Gruppe ihre Ertragsbasis um eine weitere Säule ergänzen und damit zugleich weiter diversifizieren.

1.4. Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2021

Der Fokus der Aktivitäten der InCity AG im Berichtsjahr 2021 lag auf der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien sowie insbesondere auf der – in der Vergangenheit bereits angekündigten – Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten.

Wie bereits angekündigt, plant die InCity Gruppe künftig wieder verstärkt im Bereich Projektentwicklung tätig zu werden und somit die Geschäftsbereiche Bestandsimmobilien und Asset Management für Dritte um eine weitere Ertragssäule zu ergänzen. Für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg (BER), wurde im Juli 2021 die neu gegründete IC Bau GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG, als Generalübernehmer mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich beauftragt. Bis voraussichtlich Ende des Jahres 2023 errichtet diese Tochtergesellschaft an einem bereits etablierten Gewerbestandort in Schönefeld einen repräsentativen Neubau mit 12.000 m² Bruttogeschossfläche für einen Dritten. Das Gebäude wird mit flexibel teilbaren Flächen, begrünten Innenhöfen sowie modernster Klima- und Datentechnik die Anforderungen an das Büro von morgen erfüllen. Es werden eine Zertifizierung nach DNGB Gold Standard sowie eine WiredScore-Zertifizierung angestrebt. Bei der WiredScore Zertifizierung handelt es sich um eine global anerkannte Zertifizierung für die digitale Konnektivität von Immobilien. Somit wird eine zukunftsfähige und langfristig orientierte Büroimmobilie geschaffen. Mit Fertigstellung des Projekts, die für das Jahr 2023 geplant ist, wird auf Konzernebene der InCity voraussichtlich ein Ergebnisbeitrag im unteren einstelligen Millionenbereich erfolgswirksam vereinnahmt. Da es sich um eine Quartiersentwicklung in dem bestehenden Gewerbepark handelt, ist im Zuge der Projektentwicklungen von weiteren Bauabschnitten davon auszugehen, dass die InCity Gruppe bei der Auftragsvergabe erneut berücksichtigt wird. Dies würde sich dann entsprechend positiv auf das Ertragspotenzial aus diesem Geschäftsbereich auswirken.

Im Juni 2021 wurde der Verkauf der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin im Rahmen eines Share Deals notariell beurkundet. Im Rahmen des Vertrages wurde der Verkauf von insgesamt 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie haltenden Objektgesellschaft (IC Objekt9 Berlin GmbH) vereinbart. Vor dem Bilanzstichtag 30. Juni 2021 sind vereinbarungsgemäß 15 % der Geschäftsanteile an einen Dritten übergegangen. Der Übergang der restlichen 85 % und der damit einhergehende Besitz-, Nutzen- und Lastwechsel erfolgten am 30. September 2021. Aus diesem Verkauf resultiert auf Konzernebene ein positiver Ergebnisbeitrag (vor Steuern) in Höhe von rund EUR 3,6 Mio.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag somit am 31. Dezember 2021 sieben Bestandsimmobilien (31. Dezember 2020: acht Bestandsimmobilien).

Bei der 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 zum weitaus überwiegenden Teil unverändert festhalten. Vor Ablauf des Geschäftsjahres 2020 hat die beauftragte ARGE Klage wegen ausstehender 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 für begründet, insbesondere in Bezug auf die Fassaden der Einfamilienhäuser. 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 der Luxemburger Gesellschaft Aereo Gate Properties S.A. (vormals: Lilienthalpark-Flughafen Berlin Fund SCS) geschlossenen Vertrages zur Asset-Advisory und damit zusammenhängenden Tätigkeiten konnten im Berichtsjahr Umsatzerlöse im Konzern in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) erzielt werden, welche somit im abgelaufenen Geschäftsjahr der Prognose entsprachen.

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 2021 in einer ordentlichen Sitzung sowie fünf 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 und -entwicklungen sowie den sich in der Pipeline befindlichen Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen und -entwicklungen – einen detaillierten Businessplan entwickelt. Dieser umfasst die geplanten Investitionen für den Ankauf von Bestandsimmobilien und das Eingehen von Projektbeteiligungen und -entwicklungen 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 das 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 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 sowie 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 der Mieterträge 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 gegebenenfalls 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 wichtigste Kennzahl dar. Weitere wesentliche Kennzahlen sind das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie die Eigenkapitalquote.

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 Entwicklung

Auch im Jahr 2021 war die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland stark durch die COVID-19-Pandemie geprägt. Im Sommer war die Wirtschaftsleistung ungeachtet zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder gewachsen, doch wurde die wirtschaftliche Erholung zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und die damit einhergehenden erneuten Verschärfungen der entsprechenden Präventionsmaßnahmen gestoppt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ging das Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2021 gegenüber dem vorangegangenen Quartal preis-, saison- und

kalenderbereinigt um 0,3 % zurück. Für das Gesamtjahr 2021 ergab sich ein BIP-Anstieg um 2,9 %, der jedoch nicht ausreichte, um die Folgen der COVID-19-Pandemie vollständig zu kompensieren. Verglichen mit dem 4. Quartal 2019, dem letzten Quartal vor dem Beginn der Pandemie in Deutschland, war die Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2021 noch um 1,1 % geringer.

Die mit der Bekämpfung der COVID-19-Pandemie verbundenen Einschränkungen haben sich vor allem auf die privaten Konsumausgaben ausgewirkt. Diese lagen im 4. Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,8 % niedriger als im Vorquartal, nachdem zuvor in zwei aufeinander folgenden Quartalen deutliche Zuwächse zu verzeichnen gewesen waren. Die staatlichen Konsumausgaben hingegen erhöhten sich im 4. Quartal 2021 um 1,0 % und wirkten somit stabilisierend. Bei den Ausrüstungsinvestitionen ergab sich im Vergleich zum 3. Quartal 2021 ein preis-, saison- und kalenderbereinigter Anstieg um 0,9 %, während die Bauinvestitionen etwa auf demselben Niveau lagen wie im Vorquartal.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung ging im 4. Quartal 2021 im Vergleich zum 4. Quartal des Vorjahres sowohl im verarbeitenden Gewerbe (-1,7 %) als auch im Baugewerbe (-3,1 %) zurück, nahm aber parallel dazu in den Dienstleistungsbereichen zum Teil deutlich zu. So erhöhte sich die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister um 7,7 %; bei den sonstigen Dienstleistern ergab sich ein Anstieg um 5,5 %. In den Bereichen öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe belief sich der Zuwachs im Vorjahresvergleich auf 3,3 % beziehungsweise 3,9 %.

Am Arbeitsmarkt ist das Niveau vor Beginn der COVID-19-Pandemie zwar ebenfalls noch nicht wieder erreicht worden, doch macht sich hier seit dem Sommer 2021 eine deutlich positive Entwicklung bemerkbar. Im 4. Quartal 2021 wurde die Wirtschaftsleistung Deutschlands von etwa 45,4 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was im Vergleich zum 4. Quartal 2020 einer Zunahme um 434.000 Personen beziehungsweise 1,0 % entspricht.¹ Die Zahl der Erwerbslosen belief sich im Dezember 2021 auf 1,27 Millionen Personen. Im Vergleich zum Dezember 2020 war dies ein Rückgang um rund 355.000 Personen beziehungsweise 21,9 %. Die Erwerbslosenquote, die im Dezember 2020 noch bei 3,7 % gelegen hatte, ging zum Jahresende 2021 auf 2,9 % beziehungsweise – bereinigt um saisonale und irreguläre Einflüsse – auf 3,2 % zurück.²

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich 2021 deutlich beschleunigt. Im Jahresdurchschnitt 2021 lagen sie um 3,1 % höher als im Jahr 2020, wofür vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im zweiten Halbjahr maßgeblich waren. Damit wurde 2021 die höchste Jahresteuersatzrate seit fast drei Jahrzehnten (1993: 4,5 %) verzeichnet, nachdem sie im Vorjahr noch 0,5 % betragen hatte.³

Neben den Verbraucherpreisen haben sich 2021 auch die Preise für Baumaterialien deutlich erhöht. Bei den Erzeugerpreisen einzelner Baustoffe wie Holz und Stahl registrierten die Statistiker im Jahresdurchschnitt 2021 den stärksten jemals registrierten Anstieg seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Beispielsweise verteuerte sich Konstruktionsvollholz gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt um 77,3 %; die Preise für

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 074 vom 25. Februar 2022

² Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 044 vom 1. Februar 2022

³ Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 025 vom 19. Januar 2022

Dachlatten und Bauholz stiegen um 65,1 % beziehungsweise 61,4 %. Betonstahl in Stäben kostete im Durchschnitt des Berichtsjahres 53,2 % mehr, und die Preise für Betonstahlmatten lagen um 52,8 % höher als 2020.⁴

2.2. Der deutsche Investmentmarkt 2021

Die Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt während des Jahres 2021 war durch eine starke Zunahme der Investmentaktivitäten sowie – insbesondere im vierten Quartal – durch eine höhere Vermietungsdynamik an den Nutzermärkten geprägt.⁵

Das insgesamt registrierte Investmentvolumen summierte sich nach Angaben von CBRE aufgrund mehrerer milliardenschwerer Transaktionen, darunter die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia, auf rund EUR 111 Mrd.⁶ ein Wert, der auch von anderen führenden Maklerhäusern wie JLL und Savills ermittelt wurde.⁷ Im Vergleich zum Vorjahresvolumen von rund EUR 79 Mrd. entsprach dies einer Steigerung um gut ein Drittel. Damit wurde im zweiten Jahr der COVID-19-Pandemie nicht nur ein weiterer Investmentrekord aufgestellt, sondern zum ersten Mal überhaupt ein Investmentumsatz in dreistelliger Milliardenhöhe am deutschen Immobilieninvestmentmarkt verzeichnet. Ungeachtet dieses Rekordergebnisses übersteigt die Nachfrage nationaler und internationaler Investoren weiterhin das Angebot an verfügbaren Investmentmöglichkeiten, was zu einer weiteren Kompression der Nettoanfangsrenditen in fast allen Assetklassen führte.⁸

Wohnimmobilien waren dabei die insgesamt dominierende Assetklasse am Investmentmarkt. Die bedeutendste Assetklasse im Gewerbesegment blieben weiterhin Büroimmobilien. Der Anteil ausländischer Investoren am Gesamttransaktionsvolumen lag mit 32 % niedriger als im Vorjahr. Die Anzahl der Transaktionen mit einem Investitionsvolumen von EUR 100 Mio. oder mehr erhöhte sich auf 168 registrierte Fälle, und der Anteil der Portfoliotransaktionen am Gesamttransaktionsvolumen erhöhte sich auf 51 %.⁹

2.3. Investmentmarkt Gewerbeimmobilien

Am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hat die sich bereits in den Vorquartalen abzeichnende Dynamik zum Jahresende 2021 deutlich zugenommen, sodass BNP Paribas Real Estate zufolge mit rund EUR 24,7 Mrd. das zweithöchste jemals registrierte Transaktionsvolumen eines vierten Quartals erreicht wurde. Für das Gesamtjahr summierte sich das Transaktionsvolumen auf EUR 64,1 Mrd. und damit auf den bislang zweithöchsten Wert. Bemerkenswert sei dies insbesondere angesichts von Störfaktoren wie den Lieferengpässen bei Vorprodukten, der stark gestiegenen Inflation oder den zum Jahresende hin wieder zunehmenden Zahlen von COVID-19-Infektionen. Vor allem die positive Entwicklung der Nutzermärkte, besonders bei Logistikimmobilien und Büros, haben die Investoren zuversichtlich gestimmt, sodass sie sich in ihrer positiven Grundhaltung bestätigt sahen.¹⁰

⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 006 vom 10. Februar 2022

⁵ Quelle: CBRE GmbH, Market Outlook Deutschland 2022 und Deutschland Investmentmarkt 2021

⁶ Quelle: CBRE GmbH, Market Outlook Deutschland 2022 und Deutschland Investmentmarkt 2021

⁷ Quelle: JLL, Pressemitteilung vom 06.01.2022 / Savills, Market in Minutes, Investmentmarkt Deutschland, Januar 2022

⁸ Quelle: CBRE GmbH, Market Outlook Deutschland 2022 und Deutschland Investmentmarkt 2021

⁹ Quelle: CBRE GmbH, Market Outlook Deutschland 2022 und Deutschland Investmentmarkt 2021

¹⁰ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021

Mit insgesamt gut EUR 30,7 Mrd. lag das auf Büroimmobilien entfallende Investitionsvolumen 2021 fast um ein Viertel höher als im Vorjahr (EUR 24,7 Mrd.) und entsprach damit zugleich rund 48 % des Gesamtumsatzes am Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt. An zweiter Stelle folgten Logistikimmobilien mit knapp EUR 9,9 Mrd. beziehungsweise einem Anteil von 15 %. Verglichen mit dem Vorjahresergebnis bedeutete dies eine Steigerung um rund ein Viertel und markierte zudem ein neues Allzeithoch in dieser Assetklasse. Einzelhandelsimmobilien folgten mit EUR 8,7 Mrd. beziehungsweise 14 % nur knapp dahinter, hatten aber im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Einbruch zu verzeichnen. In Hotels wurden zwar nur EUR 2,5 Mrd. investiert, doch erhöhte sich das Investitionsvolumen damit im Vorjahresvergleich um mehr als 15 %. In das Segment Healthcare-Immobilien flossen insgesamt gut EUR 4,4 Mrd. Investitionskapital, was eine Steigerung um fast 12 % und zugleich einen neuen Höchstwert darstellte.¹¹

Der Investmentumsatz mit Gewerbeimmobilien an A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) summierte sich auf gut EUR 37,1 Mrd. und fiel damit um 14 % höher aus als 2020. Der Anteil der Einzeltransaktionen war dabei mit 88 % besonders hoch. Umsatzstärkster Standort war Berlin mit EUR 11,2 Mrd. Das waren 25 % mehr als im Vorjahr und zugleich das zweitbeste jemals erreichte Resultat. Frankfurt lag mit knapp EUR 6,7 Mrd. nach Berlin und München an dritter Stelle und bewegte sich damit in etwa auf demselben Niveau wie im Vorjahr.¹²

Die Netto-Spitzenrenditen von Büroimmobilien gaben im vierten Quartal 2021 in mehreren Städten um 5 bis 20 Basispunkte nach, so beispielsweise in Köln (2,60 %), Frankfurt (2,65 %) sowie Düsseldorf und Stuttgart (jeweils 2,75 %). An den drei teuersten Bürostandorten Berlin, München und Hamburg blieben sie dagegen mit 2,40 %, 2,50 % bzw. 2,55 % stabil. Im Logistiksegment gingen die Netto-Spitzenrenditen im Vergleich zum dritten Quartal um 20 Basispunkte auf 3,00 % zurück. Bei Fachmarktzentren und Fachmärkten kam es ebenfalls zu deutlichen Renditerückgängen auf 3,50 % bzw. 4,40 %.¹³

2.4. Investmentmarkt Wohnimmobilien

Im Gesamtjahr 2021 wurden nach Angaben von BNP Paribas Real Estate deutschlandweit fast EUR 51 Mrd. in größere Wohnungsbestände mit mindestens 30 Wohneinheiten investiert. Mehr als die Hälfte dieses Rekordwertes entfiel auf das vierte Quartal. Einen erheblichen Anteil daran hatte die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia mit einem Volumen von mehr als EUR 22 Mrd. Gleichwohl wäre auch ohne diese Transaktion ein Rekordergebnis erreicht worden. Dazu trugen weitere Großabschlüsse bei, insbesondere die Übernahme von Akelius-Beständen durch Heimstaden für rund EUR 5 Mrd. Doch auch im Bereich der Transaktionen mit Volumina bis zu EUR 100 Mio. wurde mit rund EUR 9,76 Mrd. ein neues Allzeithoch verzeichnet, welches die bisherige Höchstmarke aus dem Jahr 2017 um ein Fünftel übertraf.¹⁴ Bei vielen Investoren, vor allem bei Investment Managern und deren Spezialfonds, standen Projektentwicklungen besonders im Fokus. Dieses Marktsegment erreichte mit einem Investmentvolumen von EUR 6,28 Mrd. ebenfalls eine neue Bestmarke, die sowohl das Vorjahresergebnis als auch den Zehnjahresdurchschnitt um das Doppelte übertraf. Im Unterschied zu früheren Jahren, als sich die

¹¹ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021

¹² Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021

¹³ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021

¹⁴ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021

entsprechenden Aktivitäten vorwiegend auf die großen Metropolen konzentrierten, entfielen 2021 beachtliche 53 % auf Standorte außerhalb der deutschen A-Städte. BNP Paribas Real Estate geht davon aus, dass das Investmentvolumen in diesem Marktsegment ohne den bestehenden großen Angebotsengpass noch höher ausgefallen wäre.¹⁵

Das gegenwärtige Verhältnis von Angebot und Nachfrage spiegelt sich in der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise wider. So gingen die Renditen vor allem im stark gefragten Neubausegment weiter zurück, sodass sie inzwischen in allen A-Standorten bei 2,60 % oder darunter liegen. Teuerster Standort ist unverändert München (2,35 %) vor Stuttgart (2,40 %) und Berlin (2,50 %). In zahlreichen B-Städten war die Preisdynamik noch höher, sodass es zu Renditerückgängen im Bereich zwischen 25 und 30 Basispunkten kam.¹⁶

Gemessen am Gesamttransaktionsvolumen des Wohnimmobilien-Investmentmarktes, machte der in den A-Standorten erzielte und durch die großen M&A-Transaktionen maßgeblich mitgeprägte Umsatz von EUR 34,7 Mrd. einen Anteil von 68 % aus. Der mit weitem Abstand größte Anteil des in Wohnimmobilien investierten Kapitals floss nach Berlin (EUR 26,4 Mrd.). Zudem standen Hamburg (knapp EUR 2,7 Mrd.), Frankfurt (rund EUR 2,5 Mrd.), München (knapp EUR 1,2 Mrd.) und Leipzig (EUR 1,4 Mrd.) besonders im Fokus der Investoren.

2.5. Vermietungsmarkt Büroimmobilien

Ungeachtet der weiter anhaltenden COVID-19-Pandemie sowie der im Herbst ins Stocken geratenen konjunkturellen Belegung und der in vielen Unternehmen noch bestehenden Unsicherheit über künftige Arbeit im Homeoffice befanden sich die großen deutschen Bürostandorte im Berichtsjahr insgesamt auf Erholungskurs. Dies kam zum einen in deutlichen Steigerungen der Vermietungsumsätze während des zweiten Halbjahres zum Ausdruck, zum anderen blieb die traditionelle Jahresend-Rallye im vierten Quartal in vielen Märkten auch angesichts der anrollenden Omikron-Welle nicht aus. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Flächenumsatz insgesamt um 26,5 % auf rund 3,4 Mio. m² und erreichte damit wieder annähernd den Durchschnitt der letzten zehn Jahre (3,5 Mio. m²).¹⁷

2.6 Vermietungsmarkt Berlin

Der Flächenumsatz am Berliner Bürovermietungsmarkt summierte sich bis zum Jahresende 2021 auf 830.000 m² und lag damit um 13 % über dem Vorjahresergebnis. Zugleich wurde damit auch der bei rund 770.000 m² pro Jahr liegende Zehnjahresdurchschnitt deutlich übertroffen. Als besonders umsatzstark erwies sich das vierte Quartal, in dem in der Bundeshauptstadt rund 309.000 m² Büroflächen vermietet wurden.¹⁸

¹⁵ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021

¹⁶ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021

¹⁷ Quelle: BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021

¹⁸ Quelle: Colliers International, Berlin Marktbericht Büro- und Investmentmarkt 2021/2022, Januar 2022

Maßgeblich geprägt wurde diese Entwicklung durch eine Reihe von Großvermietungen, darunter 18 Megadeals über 10.000 m². Vermietungen von mehr als 5.000 m² machten 2021 fast die Hälfte des Berliner Bürovermietungsumsatzes aus.¹⁹

Mieterseitig dominierte einmal mehr die öffentliche Verwaltung das Marktgeschehen in Berlin, beispielsweise mit der Anmietung von mehr als 20.000 m² durch das Wirtschaftsministerium sowie von rund 18.000 m² durch die BIMA. Mehr als 170.000 m² des Flächenumsatzes konzentrierten sich auf die beiden Teilmärkte CBD City Ost sowie City Ost. Von der anhaltenden Flächenknappheit profitierten zudem angrenzende Bürolagen, vor allem in den Teilmärkten City Rand Nord sowie Peripherie Nord und Ost.²⁰

Der berlinweite Leerstand hat sich 2021 zwar leicht erhöht, ist aber mit 3,1 % weiterhin niedrig. Eine besonders angespannte Situation herrscht weiterhin in den innerhalb des S-Bahn-Ringes liegenden Teilmärkten, wo nur etwas mehr als 1,0 % der Flächen leer stehen. Die Mietpreise tendierten 2021 zunächst seitwärts, haben sich aber inzwischen wieder leicht erhöht. Die aktuelle Spitzenmiete wird von Colliers mit 40,70 EUR/m², die Durchschnittsmiete mit 29,10 EUR/m² angegeben. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresniveau. Innerhalb des S-Bahn-Rings liegt die aktuelle Durchschnittsmiete bei 33,00 €/m². Bei 142.000 m² der im Jahr 2021 neu vermieteten Flächen lagen die Mietpreise oberhalb von 35,00 EUR/m².²¹

2.7 Vermietungsmarkt Frankfurt am Main

Nach dem starken Einbruch im Jahr 2020 nahmen die Vermietungsaktivitäten am Frankfurter Büroimmobilienmarkt inzwischen wieder deutlich zu. Der Flächenumsatz im Gesamtjahr betrug rund 437.500 m² und lag damit zwar immer noch um 10 % unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, aber um 33 % höher als 2020. Allein 183.600 m² beziehungsweise 42 % des Jahresumsatzes entfielen auf das 4. Quartal, das durch zahlreiche Großabschlüsse über 5.000 m² geprägt war.²²

Umsatzstärkster Teilmarkt war das Bankenviertel mit Vermietungen von insgesamt 74.000 m², gefolgt von Niederrad mit 59.100 m² und Eschborn mit 55.400 m². Mit knapp 93.000 m² mietete die öffentliche Verwaltung die meisten Flächen an. Dies entsprach einem Marktanteil von 21 %, während der Anteil der Verwaltung in den letzten fünf Jahren durchschnittlich bei 10 % gelegen hatte. Beratungsunternehmen sowie Banken und Finanzdienstleister sicherten sich 13 % bzw. 12 % der neu vermieteten Flächen.²³

Die Spitzenmiete lag Ende 2021 unverändert bei 45,00 EUR/m². Die gewichtete Durchschnittsmiete ging – bedingt durch zahlreiche Großabschlüsse außerhalb des CBD – leicht auf 22,50 EUR/m² zurück.²⁴

¹⁹ Quelle: Colliers International, Berlin Marktbericht Büro- und Investmentmarkt 2021/2022, Januar 2022

²⁰ Quelle: Colliers International, Berlin Marktbericht Büro- und Investmentmarkt 2021/2022, Januar 2022

²¹ Quelle: Colliers International, Marktbericht Büro- und Investmentmarkt Berlin 2021/2022, Januar 2022

²² Quelle: Colliers International, Marktbericht Büro- und Investmentmarkt Frankfurt 2021/2022, Januar 2022

²³ Quelle: Colliers International, Marktbericht Büro- und Investmentmarkt Frankfurt 2021/2022, Januar 2022

²⁴ Quelle: Colliers International, Marktbericht Büro- und Investmentmarkt Frankfurt 2021/2022, Januar 2022

Die Leerstandsquote erhöhte sich 2021 deutlich bis auf 8,8 %. Kurzfristig vermietbare Flächen summierten sich auf etwa 167.000 m² und damit im Vorjahresvergleich auf mehr als das Doppelte. Grund dafür war vor allem das zusätzliche Angebot an Untermietflächen.²⁵

3. FINANZANALYSE

3.1. Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2021 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 2,1 Mio. leicht unterhalb der Ende Juni 2021 im Rahmen des Verkaufs der „Werftstraße 3“ angepassten Ergebnisprognose (zwischen EUR 2,3 Mio. und EUR 2,8 Mio.) sowie auf Konzernebene mit rund EUR 1,0 Mio. oberhalb der Bandbreite der ebenfalls unterjährig angepassten Planung (zwischen EUR 0,1 Mio. und EUR 0,6 Mio.). Für die „Werftstraße 3“ in Berlin wurde mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2021 eine Opportunität genutzt und die Immobilie mit einem Ergebniseffekt auf Konzernebene von rund EUR 3,6 Mio. an einen Dritten veräußert. Der Vorstand der InCity AG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage insgesamt positiv. Die InCity AG und der Konzern sind im Jahr 2021 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Der **Konzernjahresüberschuss** für das Geschäftsjahr 2021 beträgt EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) und ist im Wesentlichen durch den rund EUR 0,8 Mio. geringeren Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft (rund EUR 3,6 Mio.) im Vergleich zu dem Verkauf der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft (rund EUR 4,4 Mio.; inklusive Entkonsolidierungseffekt in Höhe von rund EUR -0,2 Mio.) im Vorjahr beeinflusst. Zudem senkte eine periodenfremde Abschreibung auf die Beteiligung RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von rund EUR 0,6 Mio. das Konzernergebnis im Vorjahresvergleich.

Es ist unverändert festzuhalten, dass das handelsrechtliche Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt, da die substanziellen Marktwertsteigerungen 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 1,9 Mio.) ergebnismindernd auswirken.

Das **EBITDA** (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im **Konzern** beträgt im Berichtsjahr rund EUR 5,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 6,5 Mio.) und ist somit um rund EUR 1,0 Mio. gesunken. Hierin ist der oben beschriebene um rund 0,8 Mio. geringere Ergebnisbeitrag aus den in diesem Geschäftsjahr und im Vorjahr erfolgten Verkäufen enthalten.

²⁵ Quelle: Colliers International, Marktbericht Büro- und Investmentmarkt Frankfurt 2021/2022, Januar 2022

Zur im Zusammenhang mit dem Verkauf der „Wertstraße 3“ im Rahmen eines Share-Deals angepassten Ergebnisplanung für den Konzern für das abgelaufene Geschäftsjahr (Konzernjahresüberschuss zwischen EUR 0,1 Mio. und EUR 0,6 Mio.) ist Folgendes festzuhalten: Der Verkauf der die Bestandsimmobilie „Wertstraße“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft und somit auch der daraus resultierende Ergebnisbeitrag in Höhe von rund EUR 3,6 Mio. auf Konzernebene waren in der angepassten Planung bereits vorgesehen. Der oberhalb der prognostizierten Bandbreite erzielte Konzernjahresüberschuss resultiert unter Beachtung von sich wechselseitig aufhebender Einmaleffekte im Wesentlichen daraus, dass im Vergleich zur ursprünglichen Prognose maßgeblich Mehraufwendungen im Bereich Risikoversicherung für Alt- und Projektgesellschaften durch geringere als ursprünglich geplante nicht umlegbare operative Kosten in einzelnen Bestandsgesellschaften überkompensiert werden konnten (EUR + 0,5 Mio.).

Die Eigenkapitalquote im Konzern betrug zum Bilanzstichtag 50 % (31. Dezember 2020: 47 %). Der Anstieg der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit dem im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss und dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023.

Wie bereits zum Bilanzstichtag des Vorjahres, unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2021 erneut einer Marktbewertung durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 227,2 Mio. für die sieben sich zum Bilanzstichtag im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein **Net Asset Value** von EUR 1,88 je Aktie (31. Dezember 2020: EUR 1,68 je Aktie).

Das **Ergebnis auf Einzelabschlusssebene** betrug im Geschäftsjahr 2021 rund EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.) und ist unter anderem durch den auf Einzelabschlusssebene um rund EUR 1,7 Mio. niedrigeren Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der „Wertstraße 3“ im Rahmen eines Share-Deals in Höhe von EUR 2,9 Mio. (ohne Endkonsolidierungseffekte auf Einzelgesellschaftsebene) im Vergleich zu dem im Vorjahr erzielten Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der „Brönnerstraße 13/15“ im Rahmen eines Share-Deals in Höhe von rund EUR 4,6 Mio. (inklusive Verkaufs- und sonstige Kosten; ohne Endkonsolidierungseffekte auf Einzelgesellschaftsebene) beeinflusst. Des Weiteren ergibt sich der Rückgang des Ergebnisses im Berichtsjahr auf Einzelabschlusssebene aus dem um rund EUR 0,7 Mio. niedrigeren Beteiligungsergebnis im Vorjahresvergleich.

Auf Ebene des Einzelabschlusses der Gesellschaft sind die Abweichungen gegenüber dem oberen Ende der Prognose von Ende Juni 2021 vor allem durch in der angepassten Prognose nicht enthaltene Einmaleffekte im Beteiligungsergebnis begründet, welche periodenfremde Abschreibungen auf Finanzanlagen (EUR -0,6 Mio.) und Verlustübernahmen einer Tochtergesellschaft (EUR -0,3 Mio.) betreffen. Diese wurden durch geringer als geplant ausgefallene sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR +0,2 Mio.) nur anteilig kompensiert.

3.3. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	2021	2020	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	645	655	-10	-1,5
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	1.873	1.866	7	0,4
Sonstige betriebliche Erträge	3.035	4.976	-1.941	-39,0
Gesamtleistung	5.553	7.497	-1.944	-25,9
Personalaufwand	-764	-1.001	237	23,7
Abschreibungen	-64	-72	8	11,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.209	-1.150	-59	-5,1
Betrieblicher Aufwand	-2.037	-2.224	187	8,4
Betriebsergebnis	3.516	5.273	-1.757	-33,3
Beteiligungsergebnis	-885	-162	-723	>100,0
EBIT²⁶	2.631	5.111	-2.480	-48,5
Finanzergebnis	-503	-631	128	20,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.128	4.480	-2.352	-52,5
Ertragsteuern	-23	-6	-17	>-100,0
Jahresergebnis	2.105	4.474	-2.369	-52,9

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees in Höhe von TEUR 624 (Vorjahr: TEUR 631), welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Der Rückgang um TEUR 7 ist darauf zurückzuführen, dass für die im September 2021 veräußerte Immobilie „Werftstraße 3“ in Berlin nach erfolgtem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel seit Oktober 2021 keine Asset-Management-Fees mehr anfielen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 24) aus Management-Fees im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen für konzernexterne Dritte.

²⁶ unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren mit TEUR 1.869 im Berichtszeitraum (Vorjahr: TEUR 1.861) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 5) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 3.035 (Vorjahr: TEUR 4.976) resultieren maßgeblich aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 2.941. Zudem sind Erträge aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 13) sowie Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 54; Vorjahr: TEUR 0) enthalten. Im Vorjahr resultierten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 4.982.

Der **Personalaufwand** ist mit TEUR 764 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 1.001) um TEUR 237 gesunken; der Rückgang ist im Wesentlichen auf die geringere Anzahl der Beschäftigten im Berichtsjahr zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden mit dem Vorstand durchschnittlich sechs Mitarbeiter (Vorjahr: acht Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.209 im Berichtszeitraum stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 1.150) um TEUR 59. Wesentliche Einmaleffekte ergeben sich im Berichtsjahr aus Aufwendungen im Rahmen von konzerninternen Weiterbelastungen von rund TEUR 211, einmaligen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 76, Rückstellungen für Risiken von Tochtergesellschaften TEUR 53, sonstigen Kosten im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin in Höhe von TEUR 60 sowie Kosten für die Liquidierung von Altgesellschaften von rund TEUR 21. Demgegenüber stehen einmalige Effekte des Vorjahres aus angefallenen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main entstanden sind (TEUR 356). Im Berichtsjahr 2021 setzten sich die sonstigen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 173; Vorjahr: TEUR 135), EDV-Kosten (TEUR 159; Vorjahr: TEUR 136), Raumkosten (TEUR 113; Vorjahr: TEUR 115), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 110; Vorjahr: TEUR 104), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 62; Vorjahr: TEUR 50), Reisekosten (TEUR 47; Vorjahr: TEUR 37), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 36), Kosten der Börsennotierung (TEUR 35; Vorjahr: TEUR 36), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 24; Vorjahr: TEUR 24), Kosten für D&O-Versicherung (TEUR 21, Vorjahr: TEUR 21), Buchführungskosten (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 19), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 21), sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 20) zusammen.

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG ist im Berichtsjahr 2021 mit rund EUR 3,5 Mio. positiv, fällt jedoch im Vorjahresvergleich (rund EUR 5,3 Mio.) um rund EUR 1,8 Mio. geringer aus. Maßgeblich dafür ist der im Vorjahr um EUR 1,7 Mio. höhere Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie. Im Berichtsjahr waren die Umsatzerlöse, Zinserträge von verbundenen Unternehmen und sonstigen Erträge – auch ohne den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile

der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft (rund EUR 2,9 Mio.) – erneut mehr als ausreichend, um die operativen Kosten zu decken.

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt im Berichtsjahr TEUR -885 (Vorjahr: TEUR -162). Der Rückgang des Beteiligungsergebnisses um TEUR 723 resultiert maßgeblich aus einer periodenfremden Abschreibung der Beteiligung Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin in Höhe von TEUR 578 (Vorjahr: TEUR 0). Des Weiteren sind im Beteiligungsergebnis Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 307 (Vorjahr: TEUR 24) enthalten. Die Aufwendungen für die Verlustübernahme der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH betragen in der Berichtsperiode TEUR 297 (Vorjahr: TEUR 15) und erklären den maßgeblichen Anstieg der Aufwendungen für Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften im Vorjahresvergleich. Aufwendungen für Wertberichtigungen im Berichtsjahr von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 14), die Zinserträge von Altgesellschaften und einer Projektgesellschaft betreffen, sind in obiger Darstellung mit den korrespondierenden Zinserträgen saldiert worden. Im Vorjahr waren im Beteiligungsergebnis einmalige Abschreibungen auf zusätzliche Forderungen gegen eine Altgesellschaft in Höhe von TEUR 165 enthalten.

Das **EBIT²⁷** beträgt im Berichtsjahr rund EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: rund EUR 5,1 Mio.) und ist damit um rund EUR 2,5 Mio. gesunken. Maßgeblich für den Rückgang ist der im Vorjahr um rund EUR 1,7 Mio. höhere Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie). Zudem ist ein um rund EUR 0,8 Mio. niedrigeres Beteiligungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr erzielt worden.

Das **Finanzergebnis** in Höhe von TEUR -503 (Vorjahr: TEUR -631) resultiert maßgeblich aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 532 (Vorjahr: TEUR 600). Weitere Zinsaufwendungen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr aus Zinsaufwendungen aus Avalprovisionen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 12) entstanden. Zinsen für Gesellschafterdarlehen fielen im Berichtszeitraum nicht an (Vorjahr: TEUR 12). Im Berichtsjahr stehen den Zinsaufwendungen Zinserträge aus der Verzinsung des Kaufpreises im Rahmen des Verkaufs der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft gegenüber. Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 1.869; Vorjahr: TEUR 1.861) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen (TEUR 4; Vorjahr: TEUR 5) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresüberschuss** von TEUR 2.105 (Vorjahr: TEUR 4.474) aus.

²⁷ unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

3.4. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	79	0,1	117	0,1	-38	-32,5
Finanzanlagen	97.843	91,7	100.849	86,6	-3.006	-3,0
Kurzfristige Forderungen	6.019	5,6	5.234	4,5	785	15,0
Flüssige Mittel	2.721	2,6	10.272	8,8	-7.551	-73,5
Übrige Aktiva	32	0,0	46	0,0	-14	-30,4
	106.694	100,0	116.518	100,0	-9.824	-8,4
Passiva						
Eigenkapital	97.405	91,3	95.300	81,8	2.105	2,2
Rückstellungen	568	0,5	676	0,6	-108	-16,0
Langfristige Verbindlichkeiten	8.250	7,7	20.000	17,1	-11.750	-58,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	467	0,5	538	0,5	-71	-13,2
Übrige Passiva	4	0,0	4	0,0	0	0,0
	106.694	100,0	116.518	100,0	-9.824	-8,4

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 3,0 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2020 resultiert maßgeblich aus der Veräußerung des Gesellschafterdarlehens an die die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltende Objektgesellschaft (EUR -4,0 Mio. im Vergleich zum 31. Dezember 2020), welches im Rahmen des Verkaufs der Immobilie im Rahmen eines Share Deals an einen Dritten mit veräußert wurde. Der Anteil des Gesellschafterdarlehens, welcher im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ unterjährig für die Finanzierung der vorfristigen Tilgung des Fremdkapitals in Höhe von EUR 3,3 Mio. für die die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltende Objektgesellschaft aufgestockt und im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie im September 2021 mit veräußert wurde, ist aufgrund des Jahresverlaufs in der Entwicklung der Finanzanlagen zum Vorjahresbilanzstichtag nicht enthalten. Der weitere Rückgang der Finanzanlagen im Berichtsjahr resultiert aus einer periodenfremden Abschreibung (EUR -0,6 Mio.) der Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH. Gegenläufig stiegen die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften, die weiterhin im Bestand sind, um rund EUR 1,5 Mio.

Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.962	5.126
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28	41
Sonstige Vermögensgegenstände	29	67
	6.019	5.234

Die kurzfristigen Forderungen (TEUR 6.019; 31. Dezember 2020: TEUR 5.234) enthalten maßgeblich – wie auch zum Vorjahresbilanzstichtag – **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (TEUR 5.962; 31. Dezember 2020: TEUR 5.126) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs und aus der umsatzsteuerlichen Organschaft sowie **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 28; 31. Dezember 2020: TEUR 41).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 29 (31. Dezember 2020: TEUR 67) resultieren im Wesentlichen aus geleisteten Kautionen (TEUR 20; 31. Dezember 2020: TEUR 20). Zum 31. Dezember 2020 waren hier noch Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 39 ausgewiesen, die im Berichtsjahr vereinnahmt wurden.

Der Rückgang der **flüssigen Mittel** um rund TEUR 7.551 auf TEUR 2.721 im Vergleich zum 31. Dezember 2020 (TEUR 10.272) ergibt sich vor allem aus den Mittelabflüssen des Teilrückkaufs der ausgegebenen Anleihe 2018/2023 (TEUR 11.750), den Mittelabflüssen zur Finanzierung von Tochtergesellschaften, dem mit dem operativen Ertrag saldierten laufenden operativen Aufwand (inklusive Finanzierungsaufwendungen) sowie den Mittelzuflüssen aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin im Rahmen eines Share Deals (inklusive des Verkaufs des Gesellschafterdarlehens).

Unter Berücksichtigung des laufenden positiven Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 97.405 um TEUR 2.105 höher dar als zum 31. Dezember 2020 (TEUR 95.300).

Die **Rückstellungen** betreffen zum Bilanzstichtag insbesondere sonstige Rückstellungen, maßgeblich Rückstellungen für Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 431; 31. Dezember 2020: TEUR 555), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 104; 31. Dezember 2020: TEUR 96) und Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 9; 31. Dezember 2020: TEUR 19). Zudem wurden Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 21 zum 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020: TEUR 2) gebildet.

Unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** (TEUR 8.250) 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. In der Berichtsperiode erfolgte ein Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe in Höhe von TEUR 11.750 (nominal).

Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	268	266
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84	79
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	21	50
Sonstige Verbindlichkeiten	94	143
	467	538

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 167; 31. Dezember 2020: TEUR 167), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 57; 31. Dezember 2020: TEUR 58) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 9; 31. Dezember 2020: TEUR 10). Diese Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 19 (31. Dezember 2020: TEUR 32) im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft ausgewiesen

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** zum 31. Dezember 2021 betreffen – analog zum Vorjahresbilanzstichtag – die für den Monat Dezember des Vorjahres abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 21. Der Rückgang zum Vorjahresvergleich resultiert aus dem Teilrückkauf der Anleihe 2018/2023 im Oktober 2021.

3.5. Finanzlage der InCity AG

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

TEUR	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	612	574
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4.166	4.845
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.329	-1.788
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-7.551	3.631
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.272	6.641
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.721	10.272
Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.721	10.272

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** blieb im Geschäftsjahr zum Vorjahresvergleich mit rund EUR 0,6 Mio. auf einem konstanten Niveau. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass der Cash-Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die „Wertstraße 3“ in Berlin haltenden Bestandsgesellschaft in Höhe von rund EUR 2,9 Mio. gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen ist.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** (rund EUR 4,2 Mio.) ist im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch den Cash-Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der die „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Bestandsgesellschaft (rund EUR 2,9 Mio.) sowie dem Cash-Zufluss aus dem Verkauf des diesbezüglichen Gesellschafterdarlehens (rund EUR 7,3 Mio.). Demgegenüber standen Auszahlungen an Bestandsimmobilien haltende Gesellschaften von (saldiert) rund EUR 4,8 Mio., davon rund EUR 3,3 Mio. maßgeblich zur unterjährigen Finanzierung der vorfristigen Tilgung des Fremdkapitals der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft. Weitere EUR 1,2 Mio. wurden zur Finanzierung von weiteren Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften und andere Tochtergesellschaften) ausgezahlt.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** (EUR -12,3 Mio.) resultiert maßgeblich aus dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe (2018/2023) in Höhe von rund EUR 11,8 Mio. sowie aus Zinszahlungen (EUR 0,5 Mio.; Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) für die im Jahr 2018 begebene Anleihe 2018/2023.

Die InCity AG verfügt zum Abschlussstichtag über eine zugesagte, aber nicht in Anspruch genommene 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	2021	Veränderung		
		2020	TEUR	%
Umsatzerlöse	7.531	6.582	949	14,4
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	5.271	608	4.663	>100,0
Gesamtleistung	12.802	7.190	5.612	78,1
sonstige betriebliche Erträge	4.076	5.158	-1.082	-21,0
Beteiligungsergebnis	0	16	-16	-100,0
Betriebsleistung	16.878	12.364	4.514	36,5
Materialaufwand	-7.189	-1.954	-5.235	>-100,0
Personalaufwand	-1.658	-1.438	-220	-15,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.492	-2.432	-60	-2,5
Betrieblicher Aufwand	-11.339	-5.824	-5.515	-94,7
EBITDA	5.539	6.540	-1.001	-15,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.955	-1.975	20	1,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-578	0	-578	-100,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	3.006	4.565	-1.559	-34,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53	5	48	>100,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.959	-2.089	130	6,2
Sonstige Steuern	-6	-12	6	50,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.094	2.469	-1.375	-55,7
Ertragsteuern	-80	-53	-27	-50,9
Konzernjahresüberschuss	1.014	2.416	-1.402	-58,0

Der InCity Konzern verfolgte im Geschäftsjahr 2021 die weitere Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen. Zusätzlich begann der InCity Konzern im Berichtsjahr im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) mit der Errichtung einer neuen Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, und nahm damit eigene Projektentwicklungstätigkeiten wieder auf. Im Hinblick auf eine Bestandsimmobilie („Werftstraße 3“ in Berlin) wurde eine Opportunität genutzt und die Immobilie mit einem Konzernergebnis von rund EUR 3,6 Mio. im Rahmen eines Share Deals veräußert.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien und der im Berichtsjahr begonnenen Errichtung einer neuen Büroimmobilie konnten eine Gesamtleistung in Höhe von EUR 12,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) und eine Betriebsleistung in Höhe von EUR 16,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,4 Mio.) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von rund EUR 7,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,6 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (EUR 6,7 Mio.; Vorjahr: EUR 6,0 Mio.). Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien von insgesamt EUR 0,7 Mio. im Vorjahresvergleich resultiert einerseits aus der Steigerung der erzielten Nettokaltmiete aus den Bestandsimmobilien (+ EUR 0,3 Mio.). Zum anderen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 für einzelne Bestandsimmobilien die finale Mieterschlussabrechnung für Vorjahre abgerechnet, ohne dass dieser eine finale Mieterschlussabrechnung im Geschäftsjahr 2020 gegenüberstand (+ EUR 0,7 Mio.). Gegenläufig stand im Berichtsjahr für einzelne wenige Bestandsimmobilien die finale Mieterschlussabrechnung noch aus (EUR -0,3 Mio. im Vorjahresvergleich); die Abrechnungen von finalen Mieterschlussrechnungen haben lediglich Auswirkungen auf die Höhe der Umsatzerlöse und werden durch die Bestandsveränderung nahezu vollständig kompensiert.

Zum anderen umfassen die Konzernumsatzerlöse Erträge aus Asset-Management-Dienstleistungen sowie damit zusammenhängenden Tätigkeiten gegenüber Dritten in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

In der **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (EUR 5,1 Mio.), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld enthalten. Zudem betrifft die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen im Berichtszeitraum noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus dem Konzernergebnis des Verkaufs der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft (TEUR 3.602; inklusive Entkonsolidierungseffekt in Höhe von TEUR 661), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 124; Vorjahr: TEUR 67), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 94; Vorjahreszeitraum: TEUR 24) sowie aus Erlösen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der Muttergesellschaft angemieteten Büroflächen (TEUR 55; Vorjahr: TEUR 13) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 72). Im Vorjahr

war zudem hier das Konzernergebnis aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt haltenden Gesellschaft (TEUR 4.789; vor Verkaufs- und sonstigen Kosten) enthalten.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen für die neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld (EUR 4,9 Mio.; Vorjahr EUR 0), welche über die Bestandsveränderung ergebniswirksam neutralisiert werden. Zudem setzt sich der Materialaufwand aus Betriebs- sowie weiteren Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (EUR 2,3 Mio.; Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) zusammen.

Die **Personalkosten** sind im Berichtsjahr um TEUR 220 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die durchschnittlich gestiegene Mitarbeiteranzahl zurückzuführen; mit dem Vorstand waren im Berichtsjahr durchschnittlich 17 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 16 Mitarbeiter).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.492 (Vorjahr: TEUR 2.432) sind im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 60 gestiegen. Wesentliche Einmaleffekte ergeben sich im Berichtsjahr aus Kosten einer Vorfälligkeitsentschädigung für die Tilgung des Darlehens, welches im Rahmen des Verkaufs der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft vorzeitig zurückgeführt wurde (TEUR 338), einem periodenfremden Aufwand betreffend einer Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 291), einmaligen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 76 sowie sonstigen Kosten im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin in Höhe von TEUR 60. Demgegenüber stehen einmalige Effekte des Vorjahres aus angefallenen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main entstanden sind (TEUR 356), Kosten für eine Rückstellung für Gewährleistungs- und damit verbundene Risiken (TEUR 200) sowie Kosten für eine Prozesskostenrückstellung (TEUR 150). Im Berichtsjahr 2021 sind in den sonstigen Aufwendungen unter anderem maßgeblich die Rechts- und Beratungskosten (TEUR 433; Vorjahr: TEUR 581) enthalten, deren Rückgang sich insbesondere durch den Wegfall der im Vorjahr enthaltenen einmaligen Aufwendungen für eine Prozesskostenrückstellung erklärt. Weiterhin setzten sich die sonstigen Aufwendungen im Berichtszeitraum 2021 aus Einstellungen in Einzelwertberichtigungen (TEUR 235; Vorjahr: TEUR 370), Raumkosten (TEUR 220; Vorjahr: TEUR 163), EDV-Kosten (TEUR 167; Vorjahr: TEUR 143), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 148; Vorjahr: TEUR 139), nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 96; Vorjahr: TEUR 90), Buchführungskosten (TEUR 66; Vorjahr: TEUR 63), Reisekosten (TEUR 50; Vorjahr: TEUR 37), Kosten der Börsennotierung (TEUR 35; Vorjahr: TEUR 36), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 34; Vorjahr: TEUR 30) sowie Kosten der Hauptversammlung (TEUR 24; Vorjahr: TEUR 24) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug im Berichtsjahr rund EUR 5,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und ist somit um rund EUR 1,0 Mio. gesunken. Hierin ist das um rund 0,8 Mio. geringere Konzernergebnis des Verkaufs der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft (rund EUR 3,6 Mio.; inklusive Entkonsolidierungseffekt in Höhe von rund EUR 0,7 Mio.) im Vergleich zum im Vorjahreszeitraum enthaltene Konzernergebnis des Verkaufs der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft (rund EUR 4,4 Mio.; inklusive Entkonsolidierungseffekt in Höhe von rund EUR - 0,2 Mio.) enthalten.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** in Höhe von TEUR 578 sind ausschließlich auf eine periodenfremde Abschreibung auf die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45 %) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 578 im Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 3.006 (Vorjahr: TEUR 4.565).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.959 (Vorjahr; TEUR: 2.089) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 1.356; Vorjahr: TEUR 1.413) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 532; Vorjahr: TEUR 600) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR 1.094 (Vorjahr: TEUR 2.469).

Nach Ertragsteuern beträgt das **Konzernergebnis** TEUR 1.014; im Vorjahr: TEUR 2.416.

3.7. Vermögenslage des InCity Konzerns

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	31	00	61	0,0
Sachanlagen	152.402	87,6	160.790	88,2
Finanzanlagen	514	0,3	1.093	0,6
	152.947	87,9	161.944	88,8
Umlaufvermögen				
Vorräte	6.907	4,0	1.754	1,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.907	1,7	2.056	1,1
Liquide Mittel	11.109	6,4	16.499	9,0
	20.923	12,0	20.309	11,1
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	190	0,1	164	0,1
	174.060	100,0	182.417	100,0
Passiva				
Eigenkapital				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	87.100	49,9	86.084	47,2
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	151	0,1	154	0,1
	87.251	50,0	86.238	47,3
Langfristige Verbindlichkeiten				
Anleihen	8.250	4,7	20.000	11,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	64.249	36,9	68.656	37,6
Langfristige Rückstellungen	581	0,3	872	0,5
	73.080	42,0	89.528	49,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	21	0,0	50	0,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.691	1,0	1.797	1,0
Kurzfristige Rückstellungen	1.451	0,8	967	0,5
Erhaltene Anzahlungen	7.892	4,6	1.796	1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	853	0,5	276	0,2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.769	1,0	1.688	0,9
	13.677	8,0	6.574	3,6
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	52	0,0	77	0,0
	174.060	100,0	182.417	100,0

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie, dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023 sowie der Errichtung der neuen Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe des Hauptstadtflughafens BER.

Das **Anlagevermögen** beinhaltet im Wesentlichen die Immobilien Bernburger Straße 30/31, Jägerstraße 34/35, Jägerstraße 54/55, Charlottenstraße 79/80, Oranienburger Str. 39, Leipziger Platz 8 in Berlin sowie die Stiftstraße 18/20 in Frankfurt am Main (TEUR 152.170). Zudem wird unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH zum Projekt „Rhein VII“ ausgewiesen (TEUR 514; 31. Dezember 2020: TEUR 1.091).

Die **Vorräte** bestehen ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 6.907 (31. Dezember 2020: TEUR 1.754) und beinhalten zum einen den Baufortschritt der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 5.051. Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.852 (31. Dezember 2020: TEUR 1.754) enthalten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.907 (31. Dezember 2020: TEUR 2.056). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Anstieg von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der IC Immobilien Betriebsgesellschaft sowie IC Baumanagement zurückzuführen.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 11.109. Darin sind TEUR 8.825 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 87.251 (31. Dezember 2020: TEUR 86.238). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 50 % (Vorjahr: 47 %). Der Anstieg der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit dem im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresüberschuss und dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 86.000 (31. Dezember 2020: TEUR 86.000).

Wie bereits zum Bilanzstichtag des Vorjahres, unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2021 einer erneuten Marktbewertung durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 227,2 Mio. für die sieben zum Bilanzstichtag im Eigentum des Konzerns befindlichen Bestandsimmobilien ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein **Net Asset Value** von EUR 1,88 je Aktie (31. Dezember 2020: EUR 1,68 je Aktie).

Die **langfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** betreffen die am 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebenen, auf den Inhaber lautenden Teil-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) im Nennbetrag von – nach erfolgtem Rückkauf von nominal EUR 11,75 Mio. im Berichtsjahr – EUR 8,25 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 „Werftstraße 3“ in Berlin im Rahmen des Verkaufs im September 2021 (rund EUR 2,9 Mio.) sowie die erfolgte Regeltilgung im Geschäftsjahr 2021 für die übrigen Bestandsimmobilien (rund EUR 1,6 Mio.).

Die **langfristigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 581 (31. Dezember 2020: TEUR 872) betreffen zum Bilanzstichtag Gewährleistungsrückstellungen TEUR 316 (31. Dezember 2020: TEUR 310) sowie Rückstellungen für Mietgarantien sowie Architekten- und Anwaltskosten TEUR 265 (31. Dezember 2020: TEUR 412).

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** zum 31. Dezember 2021 betreffen – analog zum Vorjahresbilanzstichtag – die für den Monat Dezember des Vorjahreszeitraums abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2020: 50). Der Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen resultiert aus dem Teilrückkauf der Anleihe 2018/2023 im Oktober 2021.

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** zum Bilanzstichtag handelt es sich um Zins- und Tilgungsabgrenzungen sowie die im Jahr 2022 anstehende planmäßige Regeltilgung der Fremdfinanzierung der Bestandsimmobilien.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** (TEUR 1.451; 31. Dezember 2020: TEUR 967) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 291 (31. Dezember 2020: TEUR 0) eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 236 (31. Dezember 2020: TEUR 222), Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2020: TEUR 150), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 134 (31. Dezember 2020: TEUR 127) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 26 (31. Dezember 2020: TEUR 30). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 26 (31. Dezember 2020: TEUR 53) enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen einerseits Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern in den Bestandsobjekten. Zum anderen sind in den erhaltenen Anzahlungen erhaltene Anzahlungen für die im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld (rund 5,8 Mio.), enthalten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.321; 31. Dezember 2020: TEUR 1.314) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 345; 31. Dezember 2020: TEUR 170) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 2 (31. Dezember 2020: TEUR 3).

3.8. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.763	2.826
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	10.099	11.233
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.252	-8.518
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-5.390	5.541
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.499	10.958
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.109	16.499
Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.109	16.499

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 2,9 Mio. – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – dem Cashflow aus Investitionstätigkeit zugeordnet wurde.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR 10,1 Mio. (Vorjahr: EUR 11,2 Mio.) zeigt maßgeblich die Einzahlung aus dem Abgang aus dem Konsolidierungskreis in Höhe von rund EUR 10,2 Mio.; dies entspricht dem impliziten Verkaufspreis der veräußerten Immobilie „Werftstraße 3“ in Berlin zuzüglich des mitveräußerten Net Working Capitals sowie abzüglich sonstiger Anpassungspositionen, um auf den Kaufpreis der Geschäftsanteile für die bestandshaltende Gesellschaft zu kommen. Im Vorjahr war hier insbesondere der Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (Verkaufspreis zuzüglich des mitveräußerten Net Working Capitals sowie abzüglich sonstiger Anpassungspositionen) in Höhe von EUR 12,4 Mio. enthalten sowie – gegenläufig – Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (rund EUR 1,2 Mio.). Die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen des Vorjahres betrafen insbesondere die „Jägerstraße 54/55“ (EUR 0,7 Mio.) und „Jägerstraße 34/55“ (EUR 0,3 Mio.).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR -18,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.) resultiert maßgeblich aus dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023 (EUR 11,8 Mio.), der Rückführung des Darlehens der veräußerten Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin (EUR 2,9 Mio.), der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (EUR 1,6 Mio.; Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) sowie gezahlten Zinsen (EUR 2,0 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 2,1 Mio.). Im Vorjahreszeitraum waren hier zudem Auszahlungen aus der Rückführung des Darlehens der veräußerten Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (EUR 3,7 Mio.) sowie die Rückführung des Darlehens der Hauptaktionärin (EUR 1,2 Mio.) enthalten.

4. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge nach dem 1. Januar 2022 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG sind nicht eingetreten.

Im Februar 2022 hat Russland in der Ostukraine gelegene Territorien einseitig als unabhängige Staaten anerkannt und das Staatsgebiet der Ukraine militärisch angegriffen. Die Europäische Union, die NATO, die USA sowie weitere Staaten haben daraufhin massive und nachhaltige wirtschaftliche Sanktionen gegenüber Russland beschlossen oder angekündigt. Die konkreten Auswirkungen dieses Konflikts auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Europa, das Zinsniveau sowie auf die Preise und die Verfügbarkeit von Energie und Rohstoffen sind derzeit nicht abschließend abzuschätzen. Risiken aus dieser Entwicklung auch für die prognostizierte Geschäftsentwicklung des InCity-Konzerns sind trotz eines weiter positiven Umfelds für Büroimmobilien nicht auszuschließen.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2021 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 17 (Vorjahr: 16) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt. Zum 31. Dezember 2021 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 mit 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 gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen 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.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gelangte Ende März 2022 zu der Einschätzung, dass sich die Aussichten für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und im Euro-Raum durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine drastisch verschlechtert hätten. Daher sei in Deutschland für 2022 nur noch von einem Wachstum des BIP um 1,8 % auszugehen. Für das Jahr

2023 rechnet der Sachverständigenrat mit einem BIP-Wachstum von 3,6 %. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass das Vorkrisenniveau aus dem 4. Quartal 2019 voraussichtlich erst im 3. Quartal 2022 wieder erreicht werde und die aktuelle geopolitische Situation eine sehr große Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung mit sich bringe.²⁸

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.

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 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 Immobilien basiert auf um reguläre Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten. Der Vorstand bewertet die Immobilien, auch anhand eines Wertgutachtens eines unabhängigen, anerkannten Wertgutachters, während der Bestandshaltungsphase einmal jährlich auf Basis von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen in dem jeweiligen Immobilienmarkt, aber auch der konjunkturellen Entwicklungen und dem Zinsniveau. Zusätzlich spielen ermessensabhängige Faktoren wie die Beurteilung von Qualität und Lage der Immobilie oder die Höhe der erzielbaren Mieten in dem Objekt eine Rolle. Zur Reduzierung dieses Risikos führt die InCity AG vor dem Erwerb einer potenziellen Bestandsimmobilie eine umfassende Due Diligence durch, zu der in der Regel auch eine Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen, anerkannten Wertgutachter

²⁸ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Pressemitteilung vom 30.03.2022

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 Bestandshaltung 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 aufbauen, 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 2021 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. Mithilfe 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 mithilfe 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, sodass mittels eines durch die InCity AG eingesetzten Geschäftsführers das Projekt im Krisenfall zumindest bestmöglich nach den Interessen der InCity AG abgewickelt werden kann.

6.4.2. Projektspezifische Risiken

6.4.2.1. Bestandsimmobilien

Risiken aus der Vermietung

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

Im Bereich der wirtschaftlichen Due Diligence vor Ankauf und bei den Neuvermietungen führt die InCity AG standardisierte Bonitätsanalysen der Mieter durch. Einem potenziellen Leerstandrisiko begegnet sie mit einem aktiven Asset und Property Management und sichert durch eine aktive Betreuung der Mieter

langfristige Mietverträge. Das Forderungsmanagement überwacht kontinuierlich die Zahlungseingänge und kann damit zeitnah Versäumnisfällen 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 vonseiten der InCity AG während der Beauftragungsphase.

Risiken aus der Objektqualität

Aufgrund von Instandhaltungsversäumnissen, einem unzureichenden Brandschutz oder Bauschäden können sich Risiken für die Objektqualität ergeben. Ebenso könnten Verstöße gegen baurechtliche Anforderungen bestehen. Die InCity AG begegnet diesem Risiko im Rahmen einer detaillierten technischen Due Diligence im Vorfeld des Ankaufsprozesses. Mit Übergang des Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsels werden die Bestandsimmobilien im Rahmen des Asset Managements intensiv durch die InCity Gruppe betreut. Innerhalb der Gesellschaft werden sowohl das kaufmännische wie auch das technische Asset Management erbracht. Das Property und Facility Management wird an externe Dienstleister vergeben, wobei die InCity AG nur mit einem kleinen Kreis von erfahrenen Property 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 -kontaminierungen belastet sind. Die InCity Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und jeweils zusätzlich eigene Gutachten zu der Gesamtmaßnahme erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht im bestehenden Immobilienportfolio keine Risiken bekannt, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder zu einer Gefährdung des Fortbestands der Gesellschaft oder einer ihrer Töchter führen können.

6.4.2.3 Projektentwicklung/Bau

Risiken der Projektentwicklung

Projektentwicklungen können oftmals mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von der InCity Gruppe liegen und den wirtschaftlichen Erfolg der Projektentwicklung beeinträchtigen können. Aufwandsseitige Risiken entstehen insbesondere dann, falls Bauprojekte durch ungeplante Kosten des Baus, steigenden Kosten für Baumaterialien sowie Arbeitskräfte oder deren Umsetzung längere Zeit in Anspruch nehmen als zeitlich geplant. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen – auch aufgrund der anhaltenden Covid-19-Pandemie sowie der hohen Auslastung der Bauwirtschaft – ist bei Projektentwicklungen mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich.

Die InCity Gruppe setzt daher im Bereich Projektentwicklung verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen und hat darüber hinaus eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um aufwandsseitige Risiken beherrschen zu können. Hierzu zählen laufende Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Liquiditätsplanungen, Bautagesberichte sowie laufende Baustellenberichte, welche den Baufortschritt kontrollieren und dokumentieren. Betreffend der aktuellen Projektentwicklung im Rahmen eines Generalübernehmervertrages neu zu errichtenden Büroimmobilie wurde darüber hinaus vertraglich vereinbart, dass sofern sich Material- und/oder Stoffpreise gegenüber dem durchschnittlichen Marktpreis bei Vertragsschluss um mehr als 5% erhöhen, eine Anpassung des vereinbarten Pauschalpreises erfolgt.

Die Projektentwicklungsrisiken werden unter anderem aufgrund der anhaltenden pandemischen Lage von uns zwar als mittel eingeschätzt, zum Stichtag ergaben sich in diesem Zusammenhang aber keine Auswirkungen auf die Bewertung des bilanzierten Projekts. Die InCity Gruppe ist bemüht, alle potenziellen Projektrisiken bereits frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Die regelmäßig stattfindenden Besprechungen auf Projekt- und Konzernebene dienen unter anderem dazu, den Projektverlauf eng zu begleiten und sich frühzeitig über mögliche Risiken auszutauschen und das gemeinsame Vorgehen zu beschließen. Das aktuell in Umsetzung befindliche Projekt bewegt sich maßgeblich im Zeit- und Kostenrahmen und wird hinsichtlich dessen kontinuierlich evaluiert.

Sonstige Risiken der Projektentwicklung/Bau

Sonstige Risiken betreffend unsere Projekte, wie zum Beispiel Vandalismus, Brand oder Schäden bedingt durch Wettereinflüsse, sind entsprechend versichert, insbesondere durch Haftpflichtversicherungen, Bauleistungsversicherung und Feuerrohbauversicherungen während der Bauphase.

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 2021 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/Vermietungsaufgabe künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten

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

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

Zur Ausweitung des Geschäftsvolumens und Erweiterung des Geschäftsmodells mit dem Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien benötigt die InCity AG umfangreiche finanzielle Mittel. Hierfür warb die InCity AG in der Vergangenheit Geld durch die Ausgabe von Aktien und (Options-) Anleihen ein. Im Geschäftsjahr 2018 wurde eine Inhaber-Schuldverschreibung in Höhe von EUR 20,0 Mio. platziert. Sollte eine ausreichende Refinanzierung zukünftig nicht mehr oder nur in geringerem Umfang erfolgen, könnte sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Um aber auch künftig 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 beliehene Objekt besichert sind, bei Bedarf prolongiert. Daher geht der Vorstand davon aus, dass die kurzfristigen Terminkredite wie in der Vergangenheit weiterhin bis zum vollständigen Abverkauf des jeweiligen Projektes prolongiert werden. Des Weiteren werden die finanzierten Objekte sukzessive und ohne Unterdeckung verkauft, sodass 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 weiterzuverfolgen. Im Berichtsjahr erfolgte ein Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe in Höhe von EUR 11,8 Mio.

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. Die Gesellschaft geht davon aus, dass das aktuelle Zinsniveau für kurz- und langfristige Finanzierungen moderat steigen wird.

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 2021: rund EUR 1,9 Mio.) auf den Immobilienbestand zur Bildung von wesentlichen stillen Reserven. Darüber hinaus erwirtschaftet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankerhaltenen (in 2021: rund EUR 4,5 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 75 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 2021 weiterhin maßgeblich durch die COVID-19-Pandemie geprägt. Entgegen der anhaltenden Pandemiesituation und Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft jedoch in fast allen Wirtschaftsbereichen im Jahr 2021 zum vorherigen Krisenjahr erholen. Insgesamt betrug der Konjunkturanstieg der deutschen Wirtschaft gemessen am preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr 2,7 %.²⁹

In ihrem im Januar 2022 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ging die Bundesregierung für das Jahr 2022 von einem Wachstum der deutschen Wirtschaft um 3,6 % aus.³⁰ In dieser Jahresprojektion der Bundesregierung kam die Einschätzung zum Ausdruck, dass die Erholung der Konjunktur im Jahr 2021 trotz der anhaltenden weltweiten pandemischen Lagen mit den verbundenen Einschränkungen für die Wirtschaft angehalten hat, jedoch weiterhin nicht das Vorkrisenniveau erreichte. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses 2021 (Ende April 2022) ist allerdings davon auszugehen, dass die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2022 deutlich von der im Januar 2022 veröffentlichten Projektion abweichen dürfte. Grund dafür sind die komplexen wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, insbesondere der in diesem Zusammenhang gegen Russland beziehungsweise von Russland gegen andere Staaten verhängten Sanktionen sowie die vielfältigen Gefährdungen und Unterbrechungen von Produktionsprozessen und Lieferketten, die vor dem Hintergrund dieser Ereignisse zu erwarten oder bereits eingetreten sind.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gelangte Ende März 2022 zu der Einschätzung, dass sich die Aussichten für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und im Euro-Raum durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine drastisch verschlechtert hätten. Daher sei in Deutschland für 2022 nur noch von einem Wachstum des BIP um 1,8 % auszugehen. Für das Jahr 2023 rechnet der Sachverständigenrat mit einem BIP-Wachstum von 3,6 %. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass das Vorkrisenniveau aus dem 4. Quartal 2019 voraussichtlich erst im 3. Quartal 2022 wieder erreicht werde und die aktuelle geopolitische Situation eine sehr große Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung mit sich bringe.³¹

Wir gehen davon aus, dass das aktuelle Zinsniveau für kurzfristige und langfristige Finanzierungen moderat ansteigen wird. Wir sehen uns aufgrund der soliden und gesicherten Finanzierung sowie der Qualität

²⁹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, 23. März 2022

³⁰ Quelle: Jahreswirtschaftsbericht 2022, Herausgeber: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Januar 2022

³¹ Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Pressemitteilung vom 30.03.2022

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 aufgrund 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 Projektsteuerung tätig zu werden. Mit dem Abschluss des Generalübernehmervertrags für den Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe des Flughafens BER im Juli 2021 ist hierfür der Grundstein gelegt. Der Ergebnisbeitrag gemäß HGB-Rechnungslegung, das heißt die Marge als Generalübernehmer, wird aber erst bei Fertigstellung des Neubaus – voraussichtlich im Jahr 2023 – erfasst. 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 Konzern geplant.

Das Geschäftsjahr 2022 wird insbesondere im InCity-Konzernabschluss durch ein deutlich negatives Jahresergebnis geprägt sein. Dies ist jedoch vor allem unter Berücksichtigung der unter Punkt 7.1. („Ausgangssituation“) gemachten Erläuterungen zu würdigen: Insbesondere ordentliche HGB-Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von rund EUR 2,0 Mio. (davon rund EUR 1,9 Mio. auf die Bestandsimmobilien) mindern das geplante Konzernergebnis. Zum anderen umfasst die Prognose für den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 1,5 Mio. an Investitionen in den Bestand, die bilanzseitig nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern. Bei diesen Investitionen handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um werterhöhende Maßnahmen. Die Gesellschaft plant für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2022 derzeit ein Jahresfehlbetrag in 2022 zwischen EUR -2,5 Mio. und EUR -3,0 Mio.

Ebenfalls ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen von potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2022 plant der Vorstand für die InCity AG derzeit ein Jahresergebnis von EUR -0,1 Mio. und EUR -0,6 Mio. Hierbei ist zu beachten, dass die Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe (2021: rund EUR 0,6 Mio.) ab dem Geschäftsjahr 2022 nicht mehr von der InCity AG, sondern von deren 100%igen Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden, und somit zukünftig mittelbar über Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen können.

Im Februar 2022 hat Russland in der Ostukraine gelegene Territorien einseitig als unabhängige Staaten anerkannt und das Staatsgebiet der Ukraine militärisch angegriffen. Die Europäische Union, die NATO, die

USA sowie weitere Staaten haben daraufhin massive und nachhaltige wirtschaftliche Sanktionen gegenüber Russland beschlossen oder angekündigt. Die konkreten Auswirkungen dieses Konflikts auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Europa, das Zinsniveau sowie auf die Energie- und Rohstoffpreise und -verfügbarkeiten sind derzeit nicht abschließend abzuschätzen. Risiken aus dieser Entwicklung auch für die prognostizierte InCity AG und InCity Gruppe Geschäftsentwicklung sind trotz eines weiter positiven Umfelds für Gewerbeimmobilien nicht auszuschließen.

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

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

8. SCHLUSSERKLÄRUNG GEM. § 312 Abs. 3 AktG

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

Frankfurt am Main, 22. April 2022

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

Konzernabschluss nach HGB und Jahresabschluss der InCity Immobilien AG

KONZERNABSCHLUSS NACH HGB

Konzern-Bilanz	62
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
Konzern-Kapitalflussrechnung	65
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	66
Anhang	68
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	82
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	84

KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 NACH HGB

AKTIVA TEUR	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	31	61
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	150.114	157.909
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	247	198
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.041	2.683
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	514	1.093
	152.947	161.944
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	6.907	1.754
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.805	1.912
2. Sonstige Vermögensgegenstände	102	144
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.109	16.499
	20.923	20.309
C. Rechnungsabgrenzungsposten	190	164
Summe Aktiva	174.060	182.417

KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 NACH HGB

PASSIVA TEUR	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	86.000	86.000
./.. eigene Anteile	-36	-36
bedingtes Kapital TEUR 43.000 (Vj. TEUR 43.000)	85.964	85.964
II. Kapitalrücklage	11.245	11.245
III. Gewinnrücklage		
1. Gesetzliche Gewinnrücklage	36	36
2. Andere Gewinnrücklagen	-103	-103
IV. Konzernbilanzverlust	-10.042	-11.058
V. Ausgleichposten für Anteile anderer Gesellschafter	151	154
	87.251	86.238
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	40	53
2. sonstige Rückstellungen	1.992	1.786
	2.032	1.839
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	8.271	20.050
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.940	70.453
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.892	1.796
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	853	276
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.769	1.688
davon aus Steuern TEUR 345 (Vj. TEUR 170)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 2 (Vj. TEUR 3)		
	84.725	94.263
D. Rechnungsabgrenzungsposten	52	77
Summe Passiva	174.060	182.417

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

TEUR	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
1. Umsatzerlöse	7.531	6.582
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	5.271	608
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.076	5.158
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7.189	-1.954
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.464	-1.276
b) soziale Abgaben	-194	-162
6. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.955	-1.975
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.492	-2.432
8. Erträge aus Beteiligungen	0	16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53	5
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-578	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.959	-2.089
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-80	-53
13. Ergebnis nach Steuern	1.020	2.428
14. Sonstige Steuern	-6	-12
15. Konzernjahresüberschuss	1.014	2.416
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-11.058	-13.476
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresüberschuss	2	2
18. Konzernbilanzverlust	-10.042	-11.058

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

TEUR	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	1.094	2.469
(+) Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.533	1.975
	3.627	4.444
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.906	2.084
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	-656	194
(-) gezahlte Ertragsteuern	-93	-103
	4.784	6.619
(+/-) Veränderung der Vorräte	-5.271	-608
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-893	997
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstige Aktiva	14	410
(+/-) Veränderung der sonstigen Rückstellungen	212	240
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	577	-209
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	6.280	376
(-/+) Gewinn/Verlust aus Anlagenabgang	-2.940	-4.983
(+/-) Sonstige Beteiligungserträge	0	-16
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	2.763	2.826
(+) Einzahlungen aus Abgang Anlagenvermögen	0	2
(+) Einzahlungen aus Abgang Finanzanlagevermögen	1	0
(+) Einzahlungen aus Abgängen Konsolidierungskreis	10.203	12.393
(-) Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-6	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-152	-1.183
(+) erhaltene Zinsen	53	5
(+) erhaltene Dividenden	0	16
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	10.099	11.233
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-16.258	-6.426
(-) gezahlte Zinsen	-1.993	-2.092
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.251	-8.518
Veränderung des Finanzmittelbestands	-5.390	5.541
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	16.499	10.958
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.109	16.499

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2021 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesetzl. Gewinn- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
1. Januar 2020	86.000	11.245	36	-103
Periodenergebnis 2020	0	0	0	0
Sonstige Veränderung	0	0	0	0
31. Dezember 2020	86.000	11.245	36	-103
1. Januar 2021	86.000	11.245	36	-103
Periodenergebnis 2021	0	0	0	0
Sonstige Veränderung	0	0	0	0
31. Dezember 2021	86.000	11.245	36	-103

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2021 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile in Fremdbesitz	Insgesamt
-36	-13.476	156	83.822
0	2.418	-2	2.416
0	0	0	0
-36	-11.058	154	86.238
-36	-11.058	154	86.238
0	1.016	-2	1.014
0	0	0	0
-36	-10.042	152	87.252

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

ALLGEMEINE ANGABEN

1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2021 wurde am 22. April 2022 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe fokussiert sich auf die Investition in Bestandsimmobilien in zentralen Lagen von Berlin und Frankfurt am Main. Darüber hinaus realisiert die InCity AG in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschafts-Modelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Mit dem Abschluss eines Generalübernehmervertrags im Juli 2021 mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereichs über eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe zum Flughafen BER mit einem Dritten (Auftraggeber) hat die InCity Gruppe den Bereich Projektentwicklung deutlich gestärkt. Neben dem Management der eigenen Bestandsimmobilien und den Tätigkeiten im Bereich Projektentwicklung übernimmt die InCity Gruppe umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte.

2. Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses

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

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen. Liegen Anhaltspunkte für eine dauernde Wertminderung vor und liegt der beizulegende Wert unter den fortgeführten Anschaffungskosten, werden die immateriellen Vermögensgegenstände auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

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

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

Die **unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnisse** sind auf Basis von Einzelkalkulationen zu Herstellungskosten bewertet.

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

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

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

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

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

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

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

4. Konsolidierungskreis

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

Im Berichtsjahr wurden die Gesellschaften IC Bau GmbH und IC Baumanagement GmbH erstmalig konsolidiert.

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

- IC Objekt9 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main

5. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

Anlagevermögen

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

Das Anlagevermögen des InCity Konzerns in Höhe von TEUR 152.947 (31. Dezember 2020: TEUR 161.944) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 152.402; 31. Dezember 2020: TEUR 160.790). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 150.114 (31. Dezember 2020: TEUR 157.909). Dieser Betrag betrifft die sieben im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 514 (31. Dezember 2020: TEUR 1.093) betreffen zum Bilanzstichtag ausschließlich die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45 %) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 514 (31. Dezember 2020: TEUR 1.092). Zum 31. Dezember 2020 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.192 und für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresfehlbetrag von TEUR 251 aus. Zum 31. Dezember 2020 war unter den Finanzanlagen noch die Beteiligung an der Primus 3. Immo Invest GmbH, Berlin in Höhe von TEUR 1 enthalten.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 31 (31. Dezember 2020: TEUR 61) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -Lizenzen des Mutterunternehmens.

Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 31.12.2021	Kapitalanteil der InCity AG %
Mutterunternehmen	
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-
Voll konsolidierte Unternehmen	
Cologne Immo Invest II GmbH i. L., Köln	100
Immobilien Invest Köln GmbH i. L., Köln	100
Rheinland Immo Invest GmbH i. L., Köln	100
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
BRST Immo Invest GmbH i. L., Köln	74
MG 10-14 GmbH i. L., Köln	100
BRST 100 Immo Invest GmbH i. L., Köln	94
Immo Invest Rhein-Main GmbH i. L., Köln	100
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100
IC Bau GmbH, Schönefeld	100
IC Baumanagement GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100*
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt12 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen:	
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln**	45

* mittelbar über IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main

** mittelbar über Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin

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

Für folgende Gesellschaften werden die Erleichterungen nach §264 Abs. 3 HGB bzw. §264b HGB für das Geschäftsjahr 2021 in Anspruch genommen:

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

Vorräte

Die **Vorräte** bestehen ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 6.907 (31. Dezember 2020: TEUR 1.754) und beinhalten einerseits den Baufortschritt, der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 5.051. Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.852 (31. Dezember 2020: TEUR 1.754) enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.805 (31. Dezember 2020: TEUR 1.912) und entfallen maßgeblich auf Forderungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechnete Dienstleistungen und Nachträge. Alle Forderungen werden grundsätzlich einzeln bewertet. Bei Vorliegen eines Zahlungsverzugs erfolgt eine sorgfältige Analyse der Gründe hierfür. Die Höhe der Wertberichtigungen bestimmt sich nach den Ergebnissen dieser Analyse.

Im Berichtszeitraum wurden Forderungen in Höhe von TEUR 234 (31. Dezember 2020: TEUR 370) wertberichtigt.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 19 (31. Dezember 2020: TEUR 64). Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinbehalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2020 innerhalb eines Jahres fällig.

Die **liquiden Mittel** in Höhe von TEUR 11.109 (31. Dezember 2020: TEUR 16.499) sind in Höhe von TEUR 8.825 (31. Dezember 2020: TEUR 14.212) frei verfügbar. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 190 (31. Dezember 2020: TEUR 164) betreffen insbesondere Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien sowie Investitionskostenzuschüsse an Mieter. Zudem sind Vorauszahlungen für Versicherungen sowie EDV- und Wartungsverträge enthalten.

Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 86.000 (31. Dezember 2020: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2020: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2019	86.000.000	86.000
31.12.2020	86.000.000	86.000
31.12.2021	86.000.000	86.000

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende genehmigte Kapital 2016/1 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 wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 31. Dezember 2021 betrug das **genehmigte Kapital** demnach TEUR 43.000.

Im Rahmen der Hautversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende bedingte Kapital 2016/1 aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00 eingeteilt um bis Stück 43.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2021 demnach TEUR 43.000.

Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2021 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (31. Dezember 2020: 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 2020: 0,04 %) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung

für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 11.245 (31. Dezember 2020: TEUR 11.245).

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

Im **Konzernbilanzverlust** in Höhe von TEUR -10.042 ist ein Verlustvortrag von TEUR -11.058 enthalten.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 1.992; 31. Dezember 2020: TEUR 1.786) betreffen hauptsächlich mit TEUR 466 Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (31. Dezember 2020: TEUR 460), eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 291 (31. Dezember 2020: TEUR 0), Rückstellungen für Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 265 (31. Dezember 2020: TEUR 492), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 236 (31. Dezember 2020: TEUR 222), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 134 (31. Dezember 2020: TEUR 127) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 26 (31. Dezember 2020: TEUR 30).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 8 Jahren von 0,86 % (31. Dezember 2020: 1,16 %) verwendet.

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

Die Bildung der Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen basiert auf Schätzungen von externen und internen Experten.

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit TEUR	31.12.2021 Restlaufzeit			Gesamt
	bis	1 bis	über	
	1 Jahr	5 Jahre	5 Jahre	
1. Anleihe (31.12.2020)	21 (50)	8.250 (20.000)	0 (0)	8.271 (20.050)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2020)	1.823 (1.797)	6.025 (6.944)	58.092 (61.712)	65.940 (70.453)
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2020)	2.073 (1.796)	5.819 (0)	0 (0)	7.892 (1.796)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2020)	853 (276)	0 (0)	0 (0)	853 (276)
5. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2020)	1.769 (1.688)	0 (0)	0 (0)	1.769 (1.688)
- davon aus Steuern (31.12.2020)	345 (170)	0 (0)	0 (0)	345 (170)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2020)	2 (3)	0 (0)	0 (0)	2 (3)

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

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen >1 Jahr enthalten ausschließlich erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen für die im Rahmen eines Generalübernahmevertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, mit einer geplanten Fertigstellung in 2023.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt)-Projekten (TEUR 1.321; 31. Dezember 2020: TEUR 1.314) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 345; 31. Dezember 2020: TEUR 170) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 2 (31. Dezember 2020: TEUR 3).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 51 (31. Dezember 2020: TEUR 77) beinhalten Mieteinnahmen, welche das nachfolgende Geschäftsjahr betreffen.

Haftungsverhältnisse

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

Aus gegenüber Dritten abgegebenen Bürgschaften ergeben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten des Konzerns in Gesamthöhe von TEUR 3.006, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht wahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den Haftungsverhältnissen bestehen in Höhe von TEUR 779 (31. Dezember 2020: TEUR 680) sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen bei der Konzernmuttergesellschaft bzw. einer Tochtergesellschaft bestehende Miet- und Leasingverträge.

Im Geschäftsjahr wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 164 (31. Dezember 2020: TEUR 138) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

Derivative Finanzinstrumente / Bewertungseinheit

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines Darlehensvertrags (Grundgeschäft) mit einer anfänglichen Darlehensvaluta von EUR 5,0 Mio. wurde ein Zinsswap (Sicherungsinstrument) mit gleicher Laufzeit wie das Grundgeschäft abgeschlossen. Insofern wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument gleichen sich vollumfänglich zu jedem Zinszahlungstermin und über die Gesamtlaufzeit von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument aus. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet. Die Sicherungsbeziehung zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument ist derart ausgestaltet, dass ein Durchbrechen der fixen Beziehung und damit der Sicherung erst bei einem 3-Monats-EURIBOR von -1,35 % oder negativer droht. Der Vorstand geht auch auf Basis einer vorliegenden Prognose über die Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR davon aus, dass ein derart negativer Wert nicht erreicht wird und die Sicherungsbeziehung effektiv ist. Für die Bilanzierung kommt die "Einfrierungsmethode" zur Anwendung, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht erfasst werden. D. h. die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der in dieser Mikro-Bewertungseinheit erfasste Zinsswap besitzt zum 31. Dezember 2021 einen negativen Marktwert von rund TEUR 133. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zugrunde liegenden Geschäften um geschlossene Positionen handelt (effektives Hedging), ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 7,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,6 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (EUR 6,7 Mio.; Vorjahr: EUR 6,0 Mio.). Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien von insgesamt EUR 0,7 Mio. resultiert einerseits aus der Steigerung der erzielten Nettokaltmiete aus den Bestandsimmobilien (+EUR 0,3 Mio.) in der Berichtsperiode. Zum anderen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 für einzelne wenige Bestandsimmobilien die finale Mieterschlussabrechnung (+ EUR 0,7 Mio.) für Vorjahre abgerechnet, denen keine finale Mieterschlussabrechnung im Geschäftsjahr 2020 gegenüberstand. Gegenläufig stand im Berichtsjahr 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 kompensiert.

Zum anderen umfassen die Konzernumsatzerlöse Erträge aus Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie damit zusammenhängenden Tätigkeiten in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

In der Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (EUR 5,1 Mio.), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, enthalten. Zudem betreffen im Berichtszeitraum die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus dem Konzernergebnis des Verkaufs der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Wertstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft (TEUR 3.602; inklusive Entkonsolidierungseffekt in Höhe von TEUR 661), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 124; Vorjahr: TEUR 67), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 94; Vorjahr: TEUR 24) sowie aus Erlösen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der Muttergesellschaft angemieteten Büroflächen (TEUR 55; Vorjahr: TEUR 13) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 72). Im Vorjahr war zudem hier das Konzernergebnis aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt haltenden Gesellschaft (TEUR 4.789; vor Verkaufs- und sonstigen Kosten) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.492 (Vorjahr: TEUR 2.432) steigen im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 60. Wesentliche Einmaleffekte ergeben sich im Berichtsjahr aus Kosten einer Vorfälligkeitsentschädigung für die Tilgung des Darlehens, welches im Rahmen des Verkaufs der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft vorzeitig zurückgeführt wurde (TEUR: 338), periodenfremder Aufwand betreffend einer Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 291) sowie sonstigen Kosten im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin in Höhe von TEUR 60. Demgegenüber stehen einmalige Effekte des Vorjahres aus angefallenen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main entstanden sind (TEUR 356), Kosten für eine Prozesskostenrückstellung (TEUR 150) sowie Kosten für eine Rückstellung für Gewährleistungsrisiken (TEUR 150). Im Berichtsjahr 2021 sind in den sonstigen Aufwendungen unter anderem maßgeblich die Rechts- und Beratungskosten (TEUR: 433; Vorjahr: TEUR 581) enthalten, dessen Rückgang sich aus den im Vorjahr enthaltenen einmaligen Kosten für eine Prozesskostenrückstellung erklärt. Weiterhin setzten sich die sonstigen Aufwendungen im Berichtszeitraum 2021 aus Einstellungen in Einzelwertberichtigungen (TEUR 235; Vorjahr: TEUR 370), Raumkosten (TEUR 220; Vorjahr: TEUR 163), EDV-Kosten (TEUR 167; Vorjahr: TEUR 143), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 148; Vorjahr: TEUR 139), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 96; Vorjahr: TEUR 90), Buchführungskosten (TEUR 66; Vorjahr: TEUR 63), Reisekosten (TEUR 50; Vorjahr: TEUR 37), Kosten der Börsennotierung (TEUR 35; Vorjahr: TEUR 36), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 34; Vorjahr: TEUR 30) sowie Kosten der Hauptversammlung (TEUR 24; Vorjahr: TEUR 24) zusammen.

Erträge aus Beteiligungen

Erträge aus Beteiligungen wurden im Berichtszeitraum nicht erzielt. Im Vorjahr wurden Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 16 erzielt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 5) setzen sich im Geschäftsjahr maßgeblich aus Zinserträgen aus der Verzinsung einer Kaufpreisrate für den Verkauf der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft in Höhe von TEUR 53 zusammen. Im Vorjahr waren hier maßgeblich Zinserträge aus der Verzinsung von Steuererstattungen in Höhe von TEUR 4 enthalten.

Abschreibung auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr erfolgte eine periodenfremde Abschreibung auf die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45 %) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 578 (31. Dezember 2020: TEUR 1.091, siehe auch Anlagevermögen).

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.959 (Vorjahr; TEUR: 2.089) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 1.356; Vorjahr: TEUR 1.413) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 532; Vorjahr: TEUR 600) zusammen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 53) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen.

Auf Basis des Konzernjahresjahresüberschuss des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR 1.094 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragsteuersatz von 31,5 % ein erwarteter Steueraufwand von TEUR 345. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem zum einen aus steuerbarem Ertrag von Einzelgesellschaften sowie zum anderen aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.284 (Vorjahr: TEUR 2.287) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonto. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

SONSTIGE ANGABEN

Gesamtbezüge des Vorstands

Auf die Angabe der Bezüge des Vorstands wird aufgrund der mittelbaren Schutzwirkung des § 314 Abs. 3 (i. V. m. § 286 Abs. 4) HGB verzichtet.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

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

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne den Vorstand betrug im Berichtsjahr 15 (Vorjahr: 14).

Nachtragsbericht

Vorgänge nach dem 1. Januar 2022 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG sind nicht eingetreten.

Prüfungs- und Beratungshonorare

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

TEUR	2021	2020
Abschlussprüfung	86	81
Steuerberatung	0	0
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Insgesamt	86	81

Frankfurt am Main, 22. April 2022

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Um- gliederung	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	218	17	0	0	235
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken	165.737	0	6.713	664	159.688
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	394	70	35	44	473
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.683	66	0	-708	2.041
	168.814	136	6.748	0	162.202
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.867	0	1	0	2.866
	171.899	153	6.749	0	165.303

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
157	47	0	204	31	61
7.828	1.860	114	9.574	150.114	157.909
196	47	17	226	247	198
0	0	0	0	2.041	2.683
8.024	1.907	131	9.800	152.402	160.790
1.774	578	0	2.352	514	1.093
9.955	2.532	131	12.356	152.947	161.944

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die InCity Immobilien AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der InCity Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise

ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht

und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere

Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, 25. April 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Wehner
Wirtschaftsprüfer

gez. Beckers
Wirtschaftsprüfer

JAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	90
Gewinn- und Verlustrechnung	93
Entwicklung des Anlagevermögens	94
Anhang	96
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	106

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 NACH HGB

AKTIVA	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		31.231,00	61
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		48.115,00	56
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.069.669,05		1.619
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.772.891,33		99.230
		97.842.560,38	100.849
		97.921.906,38	100.966
B Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.200,00		41
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.961.614,28		5.126
3. Sonstige Vermögensgegenstände	28.667,15		67
		6.018.481,43	5.234
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.721.446,51	10.272
		8.739.927,94	15.506
C Rechnungsabgrenzungsposten		32.244,85	46
Bilanzsumme		106.694.079,17	116.518

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 NACH HGB

PASSIVA	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 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. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust)		160.186,92	-1.945
		97.404.884,58	95.300
B Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		21.387,00	2
2. Sonstige Rückstellungen		546.045,87	674
		567.432,87	676
C Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		8.270.625,00	20.050
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		84.239,26	79
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		268.426,91	266
4. Sonstige Verbindlichkeiten		93.971,21	143
davon aus Steuern EUR 92.593,85 (Vj. TEUR 142)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 926,38 (Vj. TEUR 1)			
		8.717.262,38	20.538
D Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		4.499,34	4
		106.694.079,17	116.518

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	EUR	01.01.-31.12. 2021 EUR	01.01.-31.12. 2020 TEUR
1. Umsatzerlöse	644.562,00		655
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.035.071,41		4.976
		3.679.633,41	5.631
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-706.242,47		-912
b) Soziale Abgaben	-57.967,28		-89
		-764.209,75	-1.001
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-63.966,25		-72
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-13.792,94		-179
		-77.759,19	-251
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.208.895,76	-1.150
		-2.050.864,70	-2.402
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	96,63		27
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.940.137,80		1.883
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>			
<i>EUR 1.887.194,41 (Vj. TEUR 1.879)</i>			
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-577.500,00		0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>			
<i>EUR 232,04 (Vj. EUR 234,85)</i>	-556.200,97		-635
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-307.118,26		-24
		499.415,20	1.251
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-22.830,25	-6
12. Ergebnis nach Steuern		2.105.353,66	4.474
13. Sonstige Steuern		-97,87	0
14. Jahresüberschuss		2.105.255,79	4.474
15. Verlustvortrag		-1.945.068,87	-6.419
16. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust)		160.186,92	-1.945

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	217.017,27	17.101,74	0,00	234.119,01
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.857,49	8.375,51	0,00	155.233,00
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.785.153,25	56.000,00	27.500,00	7.813.653,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	99.229.885,95	5.707.189,84	8.164.184,46	96.772.891,33
	107.015.039,20	5.763.189,84	8.191.684,46	104.586.544,58
	107.378.913,96	5.788.667,09	8.191.684,46	104.975.896,59

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

01.01.2021	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
155.454,27	47.433,74	0,00	202.888,01	31.231,00	61.563,00
90.585,49	16.532,51	0,00	107.118,00	48.115,00	56.272,00
6.166.484,20	577.500,00	0,00	6.743.984,20	1.069.669,05	1.618.669,05
0,00	0,00	0,00	0,00	96.772.891,33	99.229.885,95
6.166.484,20	577.500,00	0,00	6.743.984,20	97.842.560,38	100.848.555,00
6.412.523,96	641.466,25	0,00	7.053.990,21	97.921.906,38	100.966.390,00

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

ALLGEMEINE HINWEISE

Die InCity Immobilien AG (kurz: „InCity AG“) ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland. Die Aktien werden im Börsensegment Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

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. Liegen Anhaltspunkte für eine dauernde Wertminderung vor und liegt der beizulegende Wert unter den fortgeführten Anschaffungskosten, werden die immateriellen Vermögensgegenstände auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

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

Wertminderung vor und liegt der beizulegende Wert unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, werden die Sachanlagen auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs sofort aufwandswirksam erfasst. 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 dauerhafte Wertminderung zum Bilanzstichtag vor, so werden die Finanzanlagen gemäß § 253 Abs. 3 HGB bewertet und gegebenenfalls außerplanmäßig abgeschrieben. Ausleihungen werden mit dem Nennwert angesetzt und nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet.

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.

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 Anlagenpiegel dargestellt.

Beteiligungsbezeichnung	Kapitalanteil der	Eigenkapital zum	Ergebnis
	InCity AG	31.12.2021	2021
	%	TEUR	TEUR
Cologne Immo Invest II GmbH i.L., Köln	100	-2.839	10
Immobilien Invest Köln GmbH i.L., Köln	100	-1.061	-49
Rheinland Immo Invest GmbH i.L., Köln	100	166	10
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100	9	-1
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.690	-16
BRST Immo Invest GmbH i.L., Köln	74	-16	-1
MG 10-14 GmbH i.L., Köln	100	-464	1
BRST 100 Immo Invest GmbH i.L., Köln	94	-1.411	16
Immo Invest Rhein-Main GmbH i.L.: Köln	100	63	32
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim am Taunus.	51	-236	-7
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81	-2.279	-34
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100	107	7
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin*	100	16	0
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln****	45	1.192	-251
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim am Taunus	51	51	-3
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100	-276	-64
IC Bau GmbH, Schönefeld	100	-1	-26
IC Baumanagement GmbH, Schönefeld	100	80	55
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	537	154
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-1.524	-156
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-5.624	-514
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	322	63
IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-403	-159
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main**	100***	22	0
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main*	100	46	0
IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main*	100	-2.418	0
IC Objekt12 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-1.711	-758

* 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 2020

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen in Höhe von TEUR 96.773 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 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 5.962 (31. Dezember 2020: TEUR 5.126) und resultieren aus Darlehen (TEUR 4.298) sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft (TEUR 1.664).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 179) einzelwertberichtigt.

In den sonstigen Vermögensgegenständen ist insbesondere die geleistete Mietkaution (TEUR 20; 31. Dezember 2020: TEUR 20) enthalten.

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 2021 TEUR 86.000 (31. Dezember 2020: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2020: 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 wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 31. Dezember 2021 betrug das **genehmigte Kapital** demnach TEUR 43.000.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende bedingte Kapital 2016/ aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00 eingeteilt in um bis zu 43.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2021 demnach TEUR 43.000.

Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2021 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (31. Dezember 2020: 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 2020: 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 2021 TEUR 11.245 (31. Dezember 2020: TEUR 11.245).

Sonstige Rückstellungen

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Rückstellungen für Abschluss- u. Prüfungskosten	104	96
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	2	4
Sonstige Rückstellungen	440	574
Summe	546	674

Die sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere für mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR 389; 31. Dezember 2020: TEUR 378), offene Urlaubsansprüche (TEUR 9; 31. Dezember 2020: TEUR 19) und ausstehende Rechnungen (TEUR 6; 31. Dezember 2020: TEUR 27) 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 (TEUR 249; 31. Dezember 2020: TEUR 234) sowie Verbindlichkeiten aus der umsatzsteuerlichen Organschaft (TEUR 19; 31. Dezember 2020: TEUR 32).

Verbindlichkeitspiegel	31.12.2021			31.12.2020	
	Restlaufzeit			Gesamt	Gesamt
	Art der Verbindlichkeit TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
1. Anleihen	21	8.250	0	8.271	20.050
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84	0	0	84	79
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	268	0	0	268	266
4. Sonstige Verbindlichkeiten	94	0	0	94	143
- davon aus Steuern	93	0	0	93	142
- 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 8.250) - hatten eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Im 4. Quartal des Berichtsjahres wurden TEUR 11.750 der Anleihe (2018/2023) zurückgekauft.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees in Höhe von TEUR 624 (Vorjahr: TEUR 631), welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Der Rückgang um TEUR 7 ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass für die im September 2021 veräußerte Immobilie „Wertstraße 3“ in Berlin nach erfolgtem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel seit Oktober 2021 keine Asset-Management-Fees mehr anfielen (TEUR -7 im Vergleich zum Vorjahr). Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 21 (Vorjahreszeitraum: TEUR 24) aus Management-Fees im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber Dritten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 3.035 (Vorjahr: TEUR 4.976) resultieren maßgeblich aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Wertstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 2.941. Zudem sind Erträge aufgrund eines Untermietverhältnisses ab 01. Oktober 2021 in den von der InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 13), Erträgen aus den Auflösungen von

Rückstellungen (TEUR 54; Vorjahr: TEUR 0) sowie Erstattungen im Rahmen des Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 2) enthalten. Im Vorjahr resultierten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 4.892. (vor Berücksichtigung von Verkaufs- und weiteren Kosten, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.209 im Berichtszeitraum stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 1.150) um TEUR 59. Wesentliche Einmaleffekte ergeben sich im Berichtsjahr aus Aufwendungen im Rahmen von konzerninternen Weiterbelastungen von rund TEUR 211, einmalige Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 76, Rückstellungen für Risiken von Tochtergesellschaften TEUR 53, sonstigen Kosten im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin in Höhe von TEUR 60 sowie Kosten für die Liquidierung von Altgesellschaften von rund TEUR 21. Demgegenüber stehen einmalige Effekte des Vorjahres aus angefallenen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main entstanden sind (TEUR 356). Im Berichtsjahr 2021 setzten sich die sonstigen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 173; Vorjahr: TEUR 135), EDV-Kosten (TEUR 159; Vorjahr: TEUR 136), Raumkosten (TEUR 113; Vorjahr: TEUR 115), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 110; Vorjahr: TEUR 104), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 62; Vorjahr: TEUR 50), Reisekosten (TEUR 47; Vorjahr: TEUR 37), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 36), Kosten für Börsennotierung (TEUR 35; Vorjahr: TEUR 37), Kosten Hauptversammlung (TEUR 24; Vorjahr: TEUR 24), Kosten für D&O-Versicherung (TEUR 21, Vorjahr: TEUR 21), Buchführungskosten (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 19), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 21), sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 20) zusammen.

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

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

Abschreibung auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen der Finanzanlagen umfassen im Berichtsjahr eine periodenfremde Abschreibung der Beteiligung an der Rheinblick Lage 1, Berlin.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (TEUR 556; Vorjahr: TEUR 635) umfassen im Berichtsjahr im Wesentlichen die Zinsen aus der im Dezember 2018 begebenen Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 532 (Vorjahr: TEUR 600). Der Rückgang der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen begründet sich durch den Teil-Rückkauf der Anleihe (2018/2023) und korrespondierend geminderten Zinsen ab 22. Oktober 2021.

Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von TEUR 307 umfassen im Berichtsjahr die Verlustübernahme der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH (TEUR 7) sowie der Tochtergesellschaft IC Objekt11 Berlin GmbH (TEUR 10).

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	97	65	0	162
2. Leasingverträge	5	0	0	5
Summe	102	65	0	167

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 Stimmrechtmitteilungen zugegangen.

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

Die Realsoul Holding S.A. (vormals: 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 vier (Vorjahr: 6).

Konzernabschluss

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

Nachtragsbericht

Vorgänge nach dem 1. Januar 2022 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG sind nicht eingetreten.

Frankfurt am Main, 22. April 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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. April 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Wehner
Wirtschaftsprüfer

gez. Beckers
Wirtschaftsprüfer

InCity-Portfolio

INCITY-PORTFOLIO BESTANDSIMMOBILIEN

Portfolio Bestandsimmobilien – Status April 2021



Im Juni 2021 wurde eine Verkaufsoportunität genutzt und das Berliner Wohn- und Geschäftshaus „Werftstraße 3“ im Rahmen eines Share-Deals veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 30. September 2021.

Das Bestandsportfolio der InCity AG umfasst zum 31. Dezember 2021 sieben Bestandsimmobilien.

Der Marktwert des Portfolios der InCity AG lag zum Stichtag 31. Dezember 2021 bei EUR 227,2 Millionen.³²

Portfolio Bestandsimmobilien – Chronologie

- Im Juli 2014 hat die InCity AG ihre erste Immobilie für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien in Frankfurt am Main erworben. Bei der Immobilie handelt es sich um eine sechsgeschossige, als Ärztehaus etablierte Immobilie, die sich unweit der Konstablerwache in einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile „Zeil“ befindet. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 1. November 2014.
- Ende Dezember 2014 hat die InCity AG ihre erste Bestandsimmobilie in Berlin erworben. Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollvermietetes Geschäftshaus in Berlin-Kreuzberg nahe dem Potsdamer Platz. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist Ende Juni 2015 erfolgt.
- Im Juli 2015 erwarb die InCity AG ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Mitte. Das Objekt im historischen Zentrum der Stadt liegt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 15. September 2015.
- Ende August 2015 erweiterte die InCity AG ihr Bestandsportfolio um eine dritte Immobilie in Berlin. Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus liegt ebenfalls in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.
- Im März 2016 kaufte die InCity AG die vierte Immobilie in Berlin. Das vollvermietete Büro- und Geschäftshaus zeichnet sich durch die zentrale Lage in Berlin-Mitte aus und ergänzt das Bestandsportfolio ideal. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind am 1. September 2016 erfolgt.

³² lt. Bewertung BNP Paribas Real Estate zum Stichtag 31.12.2021

- Im Oktober 2017 wurde der Kaufvertrag für die fünfte Immobilie in Berlin beurkundet. Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus im Berliner Bezirk Mitte liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Postfuhramt sowie den Projektentwicklungen „Tacheles Areal“ und „Forum an der Museumsinsel“. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. Dezember 2017 ein.
- Im November 2017 erweitert die InCity AG ihr Bestandportfolio um eine Immobilie in Frankfurt am Main. Das siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil liegt in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“. Damit hat die InCity AG ihr Portfolio von Bestandsimmobilien um ein siebtes Objekt erweitert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist zum 1. Januar 2018 erfolgt.
- Im Dezember 2017 kaufte die InCity AG eine weitere Immobilie in Frankfurt am Main und erweiterte damit ihr Bestandportfolio auf acht Immobilien. Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil liegt ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. März 2018 ein.
- Im Februar 2018 erwarb die InCity AG ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in Berlin in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel. Des Weiteren wurde ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in zentraler Lage in Berlin-Pankow erworben. Damit umfasst das Bestandsimmobilienportfolio der Gesellschaft nunmehr zehn Immobilien. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgten am 30. Juni 2018.
- Im Juli 2018 wurde eine Opportunität genutzt und die Frankfurter Immobilie „Schäfergasse 38/40“, in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“, veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte Ende September 2018.
- Im November 2018 erwarb die InCity AG eine weitere Immobilie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Potsdamer Platz in Berlin und hält somit wieder zehn Immobilien im Bestand. Das zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Büroanteil liegt direkt am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 31. März 2019.
- Im April 2019 wurde eine weitere Opportunität genutzt und die Berliner Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin-Pankow im Rahmen eines Share Deals veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte Ende April 2019.
- Im November 2019 wurde eine Verkaufsoportunität genutzt und das Frankfurter Ärztehaus „Brönnnerstraße 13/15“ im Rahmen eines Share Deals veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 3. Januar 2020.
- Im Juni 2021 wurde die Möglichkeit genutzt, das Berliner Wohn- und Geschäftshaus „Werftstraße 3“ im Rahmen eines Share-Deals zu veräußern. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 30. September 2021.

BESTANDSPORTFOLIO

Metropolregion Berlin: Leipziger Platz 8, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand ³³ :	84 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.871 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 53,4 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ³⁴ :	EUR 1,23 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,99 Mio.

Das zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit einer Dachterrasse im elften Obergeschoss und überwiegendem Büroanteil liegt in zentralster Lage in Berlin-Mitte. Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Berlin in unmittelbarer Nähe des international bekannten Potsdamer Platzes – am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche (ohne Lager) von rund 4.871 m² mit einem Wohnanteil von rund 16 %. Das Objekt verfügt über 24 Tiefgaragenstellplätze. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 31. März 2019.

Metropolregion Berlin, Jägerstraße 34/35, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.980 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 39,7 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist:	EUR 1,11 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,33 Mio.

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage in Berlin-Mitte im historischen Herzen der Stadt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 3.980 m² vermietbare Fläche (ohne Lager). Im Erdgeschoss ist überwiegend Gastronomie untergebracht, zwei Obergeschosse werden als Büroetage genutzt, in den darüberliegenden Geschossen befinden sich großzügige Wohneinheiten. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 15. September 2015

³³ Wohnflächen befinden sich derzeit in Sanierung

³⁴ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Metropolregion Berlin, Jägerstraße 54/55 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand ³⁵ :	88 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.448 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 49,4 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ³⁶ :	EUR 1,17 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,68 Mio.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.448 m² vermietbare Büro- und Wohnfläche ohne Lager. Nach Auszug sämtlicher Mieter fanden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten statt. Die Gewerbeflächen konnten bereits zu Beginn der Maßnahmen an die Regus-Gruppe mit der Marke „SPACES“ vermietet werden. Die Flächen wurden im Herbst 2019 an die Mieterin übergeben. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.

Metropolregion Berlin, Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	93 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.426 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 37,5 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ³⁷ :	EUR 1,09 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,52 Mio.

Das neugeschossige Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte und nur wenige Meter vom Checkpoint Charlie und dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes entfernt. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Das Büro- und Geschäftshaus verfügt über rund 4.426 m² vermietbare Fläche (ohne Lager) und ist vollständig vermietet. Im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen konnten Mietpreiserhöhungen erzielt werden, die die im Rahmen des Ankaufs prognostizierten Mietpreise nicht unerheblich übersteigen. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. September 2016.

³⁵ Penthäuser im Dachgeschoss in Fertigstellung

³⁶ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

³⁷ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Metropolregion Berlin, Oranienburger Straße 39, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.819 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 13,0 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist:	EUR 0,36 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 0,46 Mio.

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus im Berliner Stadtteil Mitte liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Postfuhramt sowie den Projektentwicklungen „Tacheles Areal“ und „Forum an der Museumsinsel“. In einem Großteil der Mietfläche befinden sich Wohnungen, das Erdgeschoss wird durch Gastronomie genutzt und im 1. Obergeschoss befindet sich eine Büroeinheit. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. Dezember 2017 ein.

Metropolregion Berlin, Bernburger Straße 30/31, 10963 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.224 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 24,5 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist:	EUR 0,56 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,10 Mio.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg und zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.224 m² vermietbare Fläche (ohne Lager). Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 30. Juni 2015 ein.

Metropolregion Frankfurt am Main / Rhein-Main: Stiftstraße 18/20, 60313 Frankfurt am Main



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	93 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.305 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 9,7 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ³⁸ :	EUR 0,35 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 0,36 Mio.

Das im Jahr 2015 umfangreich modernisierte, sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus liegt ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurts Einkaufsmeile „Zeil“. Ein Großteil der Mietfläche wird von einem Generalmieter als Boarding-House betrieben. Besitz, Nutzen und Lasten sind zum 1. März 2018 übergegangen.

³⁸ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Investor Relations

INVESTOR RELATIONS

Kapitalmarkt 2021

Der DAX beendete das Jahr 2021 mit einem Schlusstand von 15.885 Punkten. Dies entspricht einem Jahresplus von 15,8 Prozent. Damit lag er 405 Punkte unter dem am 18. November vom deutschen Leitindex markierten Allzeithoch. Auch der MDAX und SDAX erreichten im Jahr 2021 unterjährig neue Höchststände 2021 und beendeten das Jahr 2021 mit einem Plus von 14,1 Prozent und 11,2 Prozent.

Auf einen verhaltenen Jahresstart, bedingt durch einen harten Lockdown in Deutschland sowie Turbulenzen bei der politischen Machtübergabe in den USA, folgte ab März ein rascher Anstieg. Die Hoffnung auf ein baldiges Ende der Covid-Pandemie im Rahmen der anlaufenden Impfkampagne sowie die ultralockere Geldpolitik der Notenbanken ließen den DAX im ersten Halbjahr um 13,2 Prozent ansteigen. Rohstoffstoffknappheit und Versorgungsengpässe, resultierend aus der Blockade des Suezkanals durch das Containerschiff „Ever Given“, hatten hingegen keine weiteren negativen Auswirkungen.

Zu Beginn der zweiten Jahreshälfte verlor der DAX dann an Aufwärtsdynamik. Nach eher ruhigen Sommermonaten nahm die Volatilität im traditionell schwachen Börsenmonate September wieder zu. Ein Unsicherheitsfaktor war unter anderem der Ausgang der Bundestagswahl. Besser als erwartete Quartalsergebnisse sorgten im Herbst für einen erneuten Aufschwung. Dieser endete Mitte November mit zunehmenden Belastungsfaktoren auf einem Allzeithoch von 16.290 Punkten, was auf geopolitische Faktoren, ein absehbares Ende der ultralockeren Geldpolitik sowie die neue Covid-Mutation „Omikron“ zurückzuführen ist. Insgesamt legte der DAX in der zweiten Jahreshälfte um 2,3 Prozent zu.

Kursverlauf der InCity-Aktie

Die InCity-Aktie beendete das Börsenjahr mit einem Schlusskurs von EUR 1,38.

Kursverlauf der Aktie 2021 (indexiert)



Zum Jahresbeginn lag der Kurs bei EUR 1,18. Am 25. Oktober 2021 wurde der Jahreshöchststand von EUR 1,49 erreicht. Die InCity-Aktie beendete das Jahr 2021 mit einem Schlusskurs in Höhe von EUR 1,38 (+5,4 % zum Schlusskurs des Vorjahres).

Aktienkennzahlen

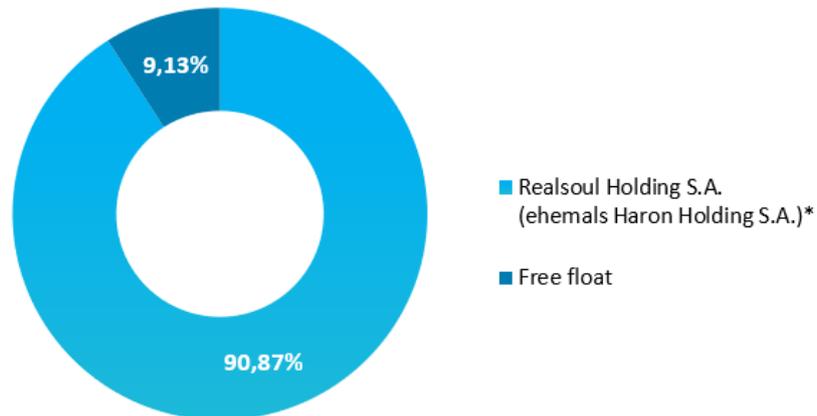
Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien (ISIN: DE000A0HNF96 / WKN: A0HNF9)
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart
Marktsegment	Open Market
Transparenzlevel	Entry Standard; ab 1. März 2017: Basic Board
Designated Sponsor	MAINFIRST Bank AG

	2021	2020
Anzahl ausgegebene Aktien am 31.12. (in Mio.)	86,0	86,0
Jahresendkurs in EUR	1,38	1,18
Höchstkurs in EUR	1,49	1,18
Tiefstkurs in EUR	1,16	0,995
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 31.12.	rd. 118,7	rd. 101,5

Aktionärsstruktur

Zum 31. Dezember 2021 entfällt nach Kenntnisstand der Gesellschaft auf die Realsoul Holding S.A. (ehemals Haron Holding S.A.) eine Beteiligungsquote von rund 90,87 %.

Aktionärsstruktur am 31. Dezember 2021 (nach Kenntnisstand der Gesellschaft)



* gemäß den zuletzt gemachten Angaben der Realsoul Holding S.A. (ehemals Haron Holding S.A.),
Luxemburg

Die Anteile, die durch die Mitglieder des Vorstands an der Gesellschaft gehalten werden, betragen zum 31. Dezember 2021 unter 1 %.

FINANZKALENDER

28. April 2022	Veröffentlichung Jahres- und Konzernabschluss 2021
28. April 2022	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021
31. August 2022	Ordentliche Hauptversammlung
15. September 2022	Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2022

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

AB 1. JANUAR 2021

Vorstand:

Michael Freund, Vorstand (CEO)

Helge H. Hehl, CFA, Vorstand (CFO)

Aufsichtsrat:

Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender

**Georg Glatzel,
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender**

Luca Pesarini, Mitglied des Aufsichtsrats

IMPRESSUM

Herausgeber, Konzeption, Text und Gestaltung:

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

Datum der Veröffentlichung:

28. April 2022

Hinweis

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2021 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Angabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der InCity Immobilien AG dar.

InCity Immobilien AG
Beethovenstraße 71
60325 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 719 18 89-0
Telefax: +49 (0)69 719 18 89-790
info@incity.ag
www.incity.ag