

2022  
Geschäftsbericht

---

## KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	2022	2021	Veränderung	
			absolut	relativ
EBIT <sup>1)</sup>	-1,6	2,6	-4,2	>-100%
Finanzergebnis	-0,3	-0,5	0,2	-40%
Beteiligungsergebnis	-2,4	-0,9	-1,5	>100%
EBT	-1,8	2,1	-3,9	>-100%
Laufendes Ergebnis	-1,9	2,1	-4,0	>-100%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0,7	0,6	0,1	17%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-0,9	4,2	-5,1	>-100%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-0,3	-12,3	12,0	-98%
in Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	106,6	106,7	-0,1	0%
Anlagevermögen	97,7	97,9	-0,2	0%
<i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>	96,6	96,8	-0,2	0%
Umlaufvermögen	8,9	8,7	0,2	2%
<i>davon Liquidität</i>	2,2	2,7	-0,5	-19%
Eigenkapital	95,5	97,4	-1,9	-2%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10,5	0,5	10,0	>100%
EK-Quote (in %)	89,6	91,3		

1) unter Berücksichtigung von Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen

## KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	2022	2021	Veränderung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	7,7	7,5	0,2	3%
Gesamtleistung	20,9	12,8	8,1	63%
Sonstige betriebliche Erträge	1,0	4,1	-3,1	-76%
EBITDA	2,6	5,5	-2,9	-53%
EBIT	-1,1	3,0	-4,1	>-100%
EBT	-2,7	1,1	-3,8	>-100%
Periodenergebnis	-2,9	1,0	-3,9	>-100%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,03	0,01	-0,04	>-100%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	3,6	2,8	0,8	29%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-0,3	10,1	-10,4	-103%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3,3	-18,3	15,0	-82%

in Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	183,7	174,1	9,6	6%
Anlagevermögen	149,5	152,9	-3,4	-2%
Umlaufvermögen	34,1	20,9	13,2	63%
<i>davon liquide Mittel</i>	<i>11,1</i>	<i>11,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0%</i>
Eigenkapital	84,3	87,3	-3,0	-3%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	<i>86,0</i>	<i>86,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0%</i>
Verbindlichkeiten	88,4	84,7	3,7	4%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	<i>64,3</i>	<i>65,9</i>	<i>-1,6</i>	<i>-2%</i>
EK-Quote (in %)	45,9	50,1		
NAV je Aktie in EUR	1,66	1,88	0,22	-12%

AKTIE	2022	2021
Aktienkurs (in EUR) am 31.12.	1,365	1,38
Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 31.12.	86,0	86,0
Streubesitz (in %) am 31.12.	ca. 8,4 <sup>1)</sup>	ca. 9,1 <sup>1)</sup>
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 31.12.	117,8	118,7

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

## INHALTSVERZEICHNIS

# 2022 Geschäftsbericht

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>06</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>11</b>
<b>Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022</b>	<b>16</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	17
Wirtschaftsbericht	24
Finanzanalyse	29
Nachtragsbericht	47
Sonstige Angaben	47
Risiko- und Chancenbericht	48
Prognosebericht	57
Schlussfolgerung gem. § 312 Abs.3 AktG	60
<b>Konzernabschluss nach HGB und Jahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>62</b>
<b>Konzernabschluss nach HGB</b>	<b>64</b>
Konzern-Bilanz	65
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	67
Konzern-Kapitalflussrechnung	68
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	69
Anhang	71
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	85
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	87
<b>Jahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>92</b>
Bilanz	93
Gewinn- und Verlustrechnung	95
Entwicklung des Anlagevermögens	96
Anhang	98
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	108
<b>InCity-Portfolio</b>	<b>114</b>
<b>Investor Relations</b>	<b>122</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>126</b>
<b>Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</b>	<b>127</b>
<b>Impressum</b>	<b>128</b>

## VORWORT DES VORSTANDS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nachdem wir uns – ebenso wie die deutsche Immobilienwirtschaft insgesamt – in den beiden Geschäftsjahren 2020 und 2021 mit der Corona-Pandemie und deren vielfältigen Auswirkungen konfrontiert sahen, sind diese Effekte im Laufe des Jahres 2022 zunehmend in den Hintergrund getreten. Gleichwohl hatten wir es erneut mit einem sehr herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld zu tun. Dieses war im Vergleich zu den Vorjahren in mehrfacher Hinsicht durch grundlegende Veränderungen und komplexere Entwicklungen geprägt. Die sich bereits zum Ende des Vorjahres abzeichnende deutliche Beschleunigung der Inflation setzte sich 2022 mit einer seit Langem nicht mehr gekannten Dynamik fort, und nach jahrelanger Null- und Niedrigzinspolitik vollzog im Sommer auch die Europäische Zentralbank (EZB) einen Kurswechsel und leitete eine Phase steigender Zinsen im Euroraum ein. Vor allem aber sorgten der Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 und die darauffolgenden Sanktionsmaßnahmen und Störungen globaler Lieferketten für eine erhebliche Verunsicherung an vielen Märkten und eine erhebliche Energiekrise. Gleichwohl haben sich die Erwartungen und Planungen des Vorstands für den InCity Konzern im Jahresverlauf 2022 im Wesentlichen erfüllt. Mit einem Konzernjahresfehlbetrag (HGB) in Höhe von rund EUR 2,9 Mio. lag das Konzernergebnis innerhalb der Ergebnisprognose, die für das Gesamtjahr 2022 von einem Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR 2,5 Mio. und EUR 3,0 Mio. ausgegangen war. Auf der Ebene des Einzelabschlusses der Gesellschaft lag der Jahresfehlbetrag dagegen mit rund EUR 1,9 Mio. deutlich unterhalb der Prognose, die hier ein Ergebnis zwischen EUR -0,1 Mio. und EUR -0,6 Mio. vorgesehen hatte. Dennoch beurteilt der Vorstand der InCity AG den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt als positiv.

Die negative Abweichung gegenüber der Ergebnisprognose für den Einzelabschluss resultierte maßgeblich aus einer nicht liquiditätswirksamen außerordentlichen Abschreibung auf die von der IC Objekt8 Frankfurt GmbH gehaltene Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund EUR 1,8 Mio., die sich aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrages auf Ebene der Muttergesellschaft in Form einer Verlustübernahme widerspiegelte. Im Vergleich zur abgegebenen Prognose für den Konzern für das Geschäftsjahr 2022 konnte diese außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf die Bestandsimmobilie durch deutlich geringere als ursprünglich geplante nicht aktivierungsfähige Investitionen weitestgehend kompensiert werden (EUR +1,0 Mio. bis EUR +1,5 Mio.). Weitere Einmaleffekte, zum Beispiel eine nicht liquiditätswirksame Risikovorsorge für eine abgeschlossene Projektbeteiligung (EUR -0,4 Mio.) konnten im Wesentlichen durch – jeweils im Vergleich zur Prognose – operative Mehr-Erträge in den Bestandsgesellschaften sowie geringere sonstige betriebliche Aufwendungen in der InCity AG überkompensiert werden.

Insgesamt liegen die zum Stichtag von einem externen Dritten ermittelten Marktwerte bei allen anderen sechs Bestandsimmobilien weiterhin – zum überwiegenden Teil signifikant – über den fortgeführten Anschaffungskosten.

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die tatsächliche Wertentwicklung unseres Portfolios in der Rechnungslegung nach HGB nicht ablesbar ist, weil dort die in den zurückliegenden Jahren eingetretenen substanziellen Wertsteigerungen des Immobilienbestands auf Basis von Marktwerten nicht abgebildet werden. Stattdessen erfolgt eine Bilanzierung der Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten, wobei sich die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand stets ergebnismindernd auswirken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr summierten sich diese Regel-Abschreibungen auf rund EUR 1,8 Mio. Demgegenüber wird die Wertentwicklung des InCity-Konzerns und seines Immobilienbestandes auf Basis von Marktwerten in der erneut von einem externen Dritten durchgeführten Bewertung zum 31. Dezember 2022 erkennbar. Hierbei ergab sich ein Marktwert der Bestandsimmobilien von insgesamt EUR 207,0 Mio. Erstmals seit mehreren Jahren lag der Marktwert des Bestandsimmobilienportfolios damit niedriger als zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres (31. Dezember 2021: EUR 227,2 Mio.), wobei der Rückgang um EUR 20,2 Mio. im Wesentlichen auf gestiegene Kapitalisierungszinssätze zurückzuführen ist. Ungeachtet dessen verfügt das Bestandportfolio weiterhin über erhebliche stille Reserven in Höhe von rund EUR 58,3 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 75,0 Mio.). Trotz Reduzierung der Marktwerte zum Bilanzstichtag liegen diese somit insgesamt rund 39 Prozent über den HGB-Buchwerten. Aus der Ermittlung der Marktwerte zum Bilanzstichtag ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein Net Asset Value von EUR 1,66 je Aktie (31. Dezember 2021: EUR 1,88 je Aktie) errechnet.

#### **Bestandsimmobilien/Projektentwicklungen/Asset Management**

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 umfasste das Bestandsimmobilienportfolio des InCity Konzerns insgesamt sieben Objekte, darunter fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main. Somit blieb die Zahl der von InCity gehaltenen Bestandsimmobilien im Berichtsjahr konstant.

Neben dem aktiven Management seines Bestandsimmobilienportfolios hat der InCity-Konzern die in 2021 wieder aufgenommenen eigenen Projektentwicklungstätigkeiten, für welche die IC Bau GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG im Jahr 2021 neu gegründet worden war, im Berichtsjahr planmäßig weitergeführt. Den Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeiten bildet weiterhin die Realisierung einer neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, wofür die IC Bau GmbH im Juli 2021 von einem Dritten als Generalübernehmer mandatiert worden war. Darüber hinaus hat InCity 2022 auf Konzernebene 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 – ebenso wie bereits im Vorjahr – Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. erzielt.

#### **Ergebnis**

Mit einem Konzernjahresfehlbetrag von rund EUR 2,9 Mio. lag das Konzernergebnis im Berichtsjahr um rund EUR 3,9 Mio. unter dem Ergebnis des Vorjahres, welches mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von rund EUR 1,0 Mio. abgeschlossen worden war. Das EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im Konzern belief sich im Berichtsjahr auf rund EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,5 Mio.). Der Rückgang des EBITDA gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr ein positiver Ergebnisbeitrag (EUR 3,6 Mio., inklusive Endkonsolidierungseffekt) aus dem Verkauf von

100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft angefallen war, dem im Berichtsjahr kein erneuter Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie gegenüberstand. Dieser Effekt konnte teilweise, aber nicht vollständig durch operative Mehr-Erträge der Bestandsimmobilien (EUR +0,5 Mio.), geringere Einmal- bzw. Sondereffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR +0,1 Mio.) sowie periodenfremde Erträge (EUR 0,1 Mio.) kompensiert werden. Für den Rückgang des Konzernergebnisses war neben dem Rückgang des EBITDA im Vorjahresvergleich die außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. maßgeblich, die im Berichtsjahr aufgrund der Marktbewertung durch einen externen Dritten zum Stichtag 31. Dezember 2022 notwendig geworden war. Teilweise konnte dieser negative Ergebniseffekt unterhalb des operativen Ergebnisses (EBITDA) dadurch kompensiert werden, dass im Berichtsjahr keine Abschreibungen auf Finanzanlagen (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) anfielen und die Zinsaufwendungen – saldiert mit Zinserträgen – geringer waren.

Die Eigenkapitalquote im Konzern lag zum Bilanzstichtag bei 45,9 % (31. Dezember 2021: 50,1 %) und somit weiterhin auf einem hohen Niveau. Der Rückgang der Eigenkapitalquote im Konzern im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich maßgeblich durch den im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresjahresfehlbetrag in Verbindung mit der Bilanzverlängerung aufgrund des Baufortschritts der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld. Der LTV (Loan-to-Value), der durch eine Gegenüberstellung der Nettofinanzverbindlichkeiten des Konzerns und der Marktwerte der Immobilien zum Bilanzstichtag ermittelt wird, lag zum 31. Dezember 2022 bei 29,7 % (31. Dezember 2021: 27,8 %) und damit weiterhin im Branchenvergleich auf einem niedrigen Niveau.

Auf Einzelabschlussenebene betrug das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 rund EUR -1,9 Mio. (Vorjahr: rund EUR 2,1 Mio.). Der Ergebnismrückgang ist zum einen dadurch begründet, dass im Berichtsjahr kein Ergebnisbeitrag aus einem Immobilienverkauf anfiel, während ein solcher 2021 durch den Verkauf der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin im Zuge eines Share-Deals entstanden war und das Vorjahresergebnis maßgeblich beeinflusst hatte. Zum anderen spiegelt sich im rückläufigen Ergebnis auf Einzelabschlussenebene auch das im Vergleich zum Vorjahr um rund EUR 1,5 Mio. niedrigere Beteiligungsergebnis wider. Gegenläufige Einflüsse waren die ertragswirksame Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber Alt-Gesellschaften mit Beendigung der Liquidation sowie das über Vorjahresniveau liegende Finanzergebnis von rund EUR 0,5 Mio.

### **Ausblick**

Während die COVID-19-Pandemie und deren ökonomische Folgen inzwischen weitgehend in den Hintergrund getreten sind, wird die wirtschaftliche Situation in Deutschland im laufenden Geschäftsjahr 2023 vor allem durch die weitere Entwicklung der Zinsen und der Inflation sowie durch den Verlauf des Krieges in der Ukraine und dessen Auswirkungen auf die internationalen Wirtschaftsbeziehungen, insbesondere auf die Energie- und Rohstoffmärkte, bestimmt werden. Nachdem zwischenzeitlich auch pessimistischere Stimmen zu hören gewesen waren, ging der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zuletzt davon aus, dass in Deutschland für 2023 mit einem geringen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % zu rechnen sei; für 2024 halten die Experten ein BIP-Wachstum von 1,3 % für möglich. Zugleich wiesen sie jedoch darauf hin, dass die Lage angespannt bleibe

und die hohe Inflation weiterhin eine große Belastung für die Konjunktur darstelle. Zwar habe die Inflation ihren Höhepunkt vom Herbst 2022 wohl überschritten, doch dürfte sie nur langsam zurückgehen, sodass zunächst mit weiteren Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank zu rechnen sei. Wir gehen deshalb davon aus, dass die in der Immobilienfinanzierung aktiven Kreditinstitute weiterhin eine vorsichtige Finanzierungspolitik verfolgen werden. Die ersten Refinanzierungen bestehender Bestandsimmobilienfinanzierungen (mit festen Zinssätzen) im InCity-Konzern stehen erst Mitte 2025 an.

Angesichts der unverändert soliden Finanzierungsstruktur des InCity Konzerns und der hohen Qualität der Immobilien in unserem Bestandsportfolio blicken wir jedoch zuversichtlich auf die kommenden Monate. Zum einen hat sich unser Bestandsportfolio als vergleichsweise resilient erwiesen, zum anderen sehen wir gute Chancen, mit unseren Objekten beim In-Gang-Kommen eines erneuten Konjunkturaufschwungs an diesem partizipieren zu können.

Auch künftig orientiert sich die unternehmerische Ausrichtung des InCity-Konzerns an der langfristigen Steigerung des Net Asset Values (NAV) seines Bestandsportfolios. Wir streben einen weiteren Ausbau unseres Immobilienbestandes an und prüfen daher kontinuierlich entsprechende Angebote, ohne dabei von unseren bewährten Investitionskriterien abzuweichen. Parallel dazu halten wir uns weiter die Option offen, sich bietende Opportunitäten zum Verkauf von Objekten zu nutzen, wenn dies dem Interesse des InCity-Konzerns entspricht.

Zudem beabsichtigen wir, unsere Projektentwicklungstätigkeiten weiter auszuweiten und damit die entsprechenden Erlöspotenziale zu 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. Des Weiteren werden wir das bestehende Asset-Management-Mandat mit der Luxemburger Gesellschaft Aereo Gate Properties S.A. (vormals: Lilienthalpark-Flughafen Berlin Fund SCS) fortführen.

Für das Geschäftsjahr 2023 plant der Vorstand im InCity-Konzernabschluss – ohne Berücksichtigung eventueller positiver Ergebnisbeiträge aus Akquisitionen beziehungsweise Verkäufen von Bestandsimmobilien – einen Jahresfehlbetrag zwischen EUR -3,8 Mio. und EUR -4,3 Mio. Dieser wird im Wesentlichen auf ordentliche HGB-Abschreibungen in Höhe von rund EUR 1,9 Mio. auf das Sachanlagevermögen, hiervon wiederum rund EUR 1,8 Mio. auf die Bestandsimmobilien, sowie auf Investitionen in den Bestand zurückzuführen sein. Letztere werden voraussichtlich zwischen EUR 3,1 Mio. und EUR 3,6 Mio. betragen und nicht aktiviert werden, sondern ergebnismindernd wirken. Darin sind auch Maßnahmen im Volumen von ca. EUR 1,0 Mio. und EUR 1,5 Mio. enthalten, die ursprünglich bereits für 2022 geplant waren, im vergangenen Jahr jedoch noch nicht umgesetzt werden konnten. Bei dem weitaus überwiegenden Teil der geplanten Investitionen handelt es sich um werterhöhende Maßnahmen.

Ebenfalls ohne Berücksichtigung eventueller Ergebnisbeiträge von künftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien geht der Vorstand auf Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG für das Jahr 2023 derzeit von einem Jahresergebnis zwischen EUR -0,4 Mio. und EUR -0,9 Mio. aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe, die sich 2022 auf rund EUR 0,6 Mio. beliefen, vom Geschäftsjahr 2023 an nicht mehr von der InCity



AG, sondern von deren 100%iger Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden, und somit künftig mittelbar über Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen können.

Unseren Aktionärinnen und Aktionären danken wir für das in die InCity Immobilien AG und in uns gesetzte Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie der Gesellschaft als Investoren verbunden bleiben und sie bei ihrer weiteren Entwicklung begleiten. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des InCity Konzerns gilt unser Dank für ihr stetiges Engagement und ihren hohen persönlichen Einsatz, mit dem sie erheblich dazu beigetragen haben, dass sich unser Unternehmen auch in einem schwierigen Umfeld erfolgreich behaupten konnte.

Schönefeld, im April 2023

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 2022 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen. Zusätzlich hat der InCity Konzern die im Geschäftsjahr 2021 begonnenen eigenen Projektentwicklungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2022 weitergeführt und den Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld – im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) – fortgesetzt.

### **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 2022 kam der Aufsichtsrat zu einer ordentlichen Präsenzsitzung und fünf außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Die Anzahl der Sitzungen war unverändert gegenüber dem Vorjahr. Drei der fünf außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens abgehalten, zwei weitere im Wege einer Video- bzw. Telefonkonferenz. 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 2022**

Im ersten Quartal 2022 fanden weder eine ordentliche oder eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt. Zudem wurde die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert.

#### **2. Quartal 2022**

In der ersten ordentlichen Sitzung im April 2022 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2021 der Gesellschaft und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Aufsichtsrat eingehend erörterten. Zudem wurde die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert.

Im weiteren Verlauf des April 2022 kam der Aufsichtsrat zu einer außerordentlichen Sitzung zusammen, um den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 festzustellen sowie den Konzernabschluss zu billigen.

Im Juni 2022 wurde im Rahmen einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung der Vorstandsvertrag von Michael Freund vorzeitig für weitere fünf Jahre verlängert. Seine Amtszeit dauert somit bis zum Ablauf des 7. November 2027.

### **3. Quartal 2022**

Im dritten Quartal fanden zwei weitere außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt: Gegenstand waren zum die notwendigen Beschlüsse zur Durchführung der Hauptversammlung 2022.

### **4. Quartal 2022**

Im vierten Quartal fand eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt; in dieser Sitzung wurden allgemeine Themenbereiche der Gesellschaft erörtert.

### **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, Schönefeld, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 31. August 2022 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 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 23. März 2023, 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 2022 am 24. April 2023 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 damit festgestellt.

### **Veränderungen im Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2022 kam es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Schönefeld, im April 2023

Für den Aufsichtsrat

gez. Georg Oehm  
Aufsichtsratsvorsitzender



# Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2022

## 1. GESCHÄFTSMODELL UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend: „InCity AG“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in Schönefeld 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 („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte, angepasst an das jeweilige Objekt oder Portfolio, übernommen.

Daneben hat sich die InCity AG in der Vergangenheit über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen beteiligt. Der Schwerpunkt lag hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligte 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 oblag und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgte, wurden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Mit dem Auftrag, als Generalübernehmer eine Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe des Flughafen BER mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich zu errichten, hat die InCity Gruppe den Geschäftsbereich eigener Projektentwicklungstätigkeiten in 2021 wieder aufgenommen und damit deutlich gestärkt.

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 149 Mio. (31. Dezember 2021: fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 152 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns.



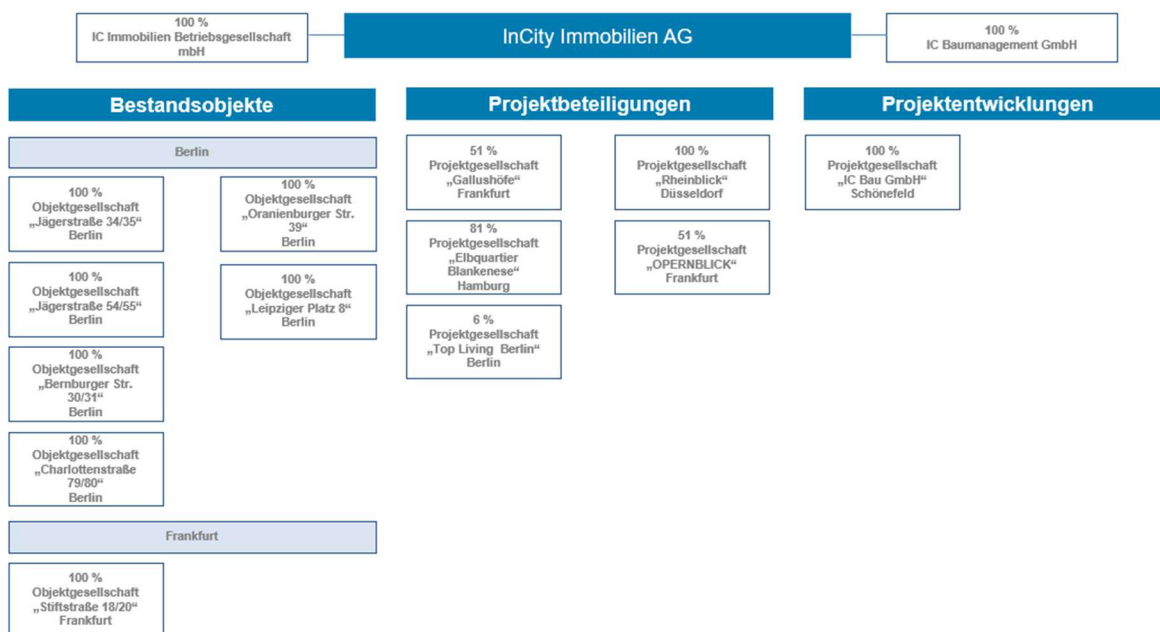
Die Projektbeteiligungen („Rhein VII in Düsseldorf“ und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg) sind nahezu vollständig abgeschlossen und haben künftig für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage keine wesentliche Bedeutung mehr.

## 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 Bestandhaltung 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 2022 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 – Projektentwicklungen**

Die im Jahr 2021 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 Hauptstadtflughafen BER – mandatiert. Die ebenfalls 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG, die IC Baumanagement GmbH, erbringt Projektmanagementdienstleistungen für die IC Bau GmbH sowie für Dritte.

### **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 2022**

Im Geschäftsjahr 2022 lag der Fokus neben der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien insbesondere auf der Fortführung der im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten, d. h. der Fortsetzung des Neubaus einer Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines Generalübernehmervertrags.

In sämtlichen Bestandsobjekten konnte die InCity AG trotz des im Geschäftsjahr 2022 sich verschlechternden wirtschaftlichen Umfelds die sehr gute Vermietungssituation erhalten, wobei sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahreszeitraum temporär leicht erhöht hat. Dies liegt vor allem begründet in dem erwarteten Auslaufen eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt Ende Juli 2022. Aktuell arbeiten wir weiter an verschiedenen Szenarien für eine weitere Nutzung oder Verwertung der Immobilie.

Bei den noch auszubauenden Penthouse- und Wohneinheiten in den Berliner Objekten „Jägerstraße 34/35“ sowie den im Umbau befindlichen drei Wohnungen am „Leipziger Platz 8“, strebt die InCity AG die Fertigstellung eines Teils dieser Wohneinheiten für Mitte 2023 sowie der weiteren Einheiten in 2024 an. Im Zusammenhang mit der Renovierung der seit dem zweiten und dritten Quartal 2022 leerstehenden Wohneinheiten in der Jägerstraße 34/35 plant die InCity AG darüber hinaus eine Renovierung der Allgemeinflächen des Gesamtobjektes. Ziel ist eine Modernisierung der Immobilie, welche der Wertigkeit des Objektes gerecht wird und eine langfristige Wertstabilität sicherstellt.

Der Baufortschritt der im Rahmen eines Generalübernehmervertrags (Generalübernehmer: IC Bau GmbH) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg (BER), ging im Geschäftsjahr 2022 planmäßig voran.

Bis voraussichtlich Ende des Jahres 2023 – Fertigstellung der Allgemeinflächen sowie Übergabe von ersten Mietflächen – errichtet diese Tochtergesellschaft an einem bereits etablierten Gewerbestandort in Schönefeld einen repräsentativen Neubau mit 12.000 m<sup>2</sup> 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 DGNB 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 Ende des Jahres 2023 (gegebenenfalls ohne Berücksichtigung der weiteren spezifischen Mieterausbauten) geplant ist, wird unverändert auf Konzernebene der InCity AG von der ergebniswirksamen Teilgewinnrealisierung des Projekts ausgegangen. Da es sich um eine Quartiersentwicklung in dem bestehenden Gewerbepark handelt, ist im Zuge der Projektentwicklungen von gegebenenfalls 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.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag somit am 31. Dezember 2022 sieben Bestandsimmobilien (31. Dezember 2021: sieben 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 entsprechende Rückstellungen 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 0,8 Mio.) erzielt werden, welche somit im abgelaufenen Geschäftsjahr der Prognose entsprachen.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde der Sitz der InCity Immobilien AG sowie von weiteren Tochtergesellschaften, von Frankfurt am Main nach Schönefeld, Brandenburg, verlegt. Die Eintragung der Sitzverlegung der InCity AG erfolgte am 17. Oktober 2022 in das Handelsregister.

## 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 2022 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 dem Ermöglichen 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 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 (Net asset value), welcher sich aus dem Vermögen der Objektgesellschaften abzüglich der Verbindlichkeiten errechnet.

Im Bereich Projektentwicklungen 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 ermöglicht. Abweichungen werden zeitnah analysiert und in regelmäßigen Sitzungen besprochen, um gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

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

Im Jahresverlauf 2022 wurde die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland durch die weiter anhaltende Coronapandemie, vor allem aber durch den Krieg in der Ukraine, die damit in Zusammenhang stehenden Störungen globaler Lieferketten, sowie weiterhin starke Preissteigerungen – vor allem für Energie – belastet. Mit 0,8 %, 0,1 % und 0,5 % war in den ersten drei Quartalen des Jahres noch ein, wenn auch relativ geringes, Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) zu verzeichnen; im vierten Quartal ergab sich jedoch preis-, saison- und kalenderbereinigt ein Rückgang gegenüber dem Vorquartal um 0,4 %. Für das Gesamtjahr 2022 verzeichnete das Statistische Bundesamt ein BIP-Wachstum um 1,8 % zum Vorjahr (kalenderbereinigt +1,9 %).

Hauptgründe für den BIP-Rückgang zum Jahresende waren der private Konsum und die Investitionstätigkeit. Die privaten Konsumausgaben verminderten sich im 4. Quartal 2022 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,0 %. Bauinvestitionen und Investitionen in Ausrüstungen fielen preis-, saison- und kalenderbereinigt um 2,9 % beziehungsweise 3,6 % geringer aus. Leicht erhöht haben sich dagegen die Konsumausgaben des Staates, die im vierten Quartal um 0,6 % über dem Wert des dritten Quartals lagen.

Die preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttowertschöpfung lag im 4. Quartal 2022 um 1,4 % unter dem Niveau des vorherigen Quartals, wobei der Rückgang nahezu alle Wirtschaftsbereiche betraf. Im Baugewerbe verminderte sich die Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2022 um 2,4 %; dabei handelte es sich bereits um das dritte Quartal mit rückläufiger Tendenz in Folge.

Im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres lag das BIP im 4. Quartal 2022 preisbereinigt um 0,3 % höher; preis- und kalenderbereinigt ergab sich aufgrund der geringeren Anzahl von Arbeitstagen ein Anstieg um 0,9 %. Weiterhin hohe Baupreise sowie steigende Bauzinsen führten bei den Bauinvestitionen jedoch zu einem preisbereinigten Rückgang um 4,9 %. Infolgedessen fielen die Bruttoanlageinvestitionen insgesamt um 1,2 % niedriger aus als im Jahr zuvor. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Vorjahresvergleich preisbereinigt um moderate 0,4 %; auch bei den staatlichen Konsumausgaben ergab sich ein moderater preisbereinigter Anstieg um 0,5 %. Der Außenhandel nahm im Gesamtjahr trotz spürbar nachlassender Dynamik leicht zu.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung lag im 4. Quartal 2022 um 0,4 % über dem Volumen des 4. Quartals 2021, wobei dieser Anstieg ausschließlich von den Dienstleistungsbereichen getragen wurde. Im Baugewerbe hielt der Abwärtstrend weiter an; die preisbereinigte Bruttowertschöpfung ging hier im Vergleich zum Vorjahr um 6,2 % zurück. Neben dem Material- und Fachkräftemangel wurde dies auch mit der kalten Witterung im Dezember 2022 begründet.

Bemerkenswert stabil zeigte sich vor diesem Hintergrund der deutsche Arbeitsmarkt. Im 4. Quartal wurde die Wirtschaftsleistung Deutschlands von rund 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit einem inländischen Arbeitsort erbracht. Dies entspricht einer Zunahme um 492.000 Personen beziehungsweise 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und markiert zugleich einen neuen Höchststand.<sup>1</sup> Die Zahl der Erwerbslosen lag im Dezember 2022 bei 1,22 Millionen. Verglichen mit dem Stand vom Dezember 2021 entspricht dies einem Rückgang um 95.000 Personen oder 7,2 %. Die um saisonale und irreguläre Effekte wie zum Beispiel

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 070 vom 24. Februar 2023

Wettereinflüsse oder Streiks bereinigte Erwerbslosenquote verminderte sich im Dezember 2022 weiter auf 2,9 %.<sup>2</sup>

Nachdem die Jahresteuersatzrate 2021 mit 3,1 % den höchsten Stand seit fast drei Jahrzehnten erreicht hatte, beschleunigte sich der Anstieg der Verbraucherpreise 2022 erneut deutlich. Im Jahresdurchschnitt 2022 war das Preisniveau um 7,9 % höher als 2021, vor allem wegen der extremen Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine.<sup>3</sup>

Bei fast allen Baumaterialien kam es im Jahresdurchschnitt 2022 ebenfalls zu deutlichen Preissteigerungen, nachdem sich das Preisniveau bereits im Vorjahr spürbar erhöht hatte. Aufgrund der beträchtlich erhöhten Energiepreise verteuerten sich insbesondere Baustoffe mit energieintensiven Herstellungsprozessen wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, bei denen es im Vorjahresvergleich teilweise zu Preissteigerungen um mehr als 30 % kam. Bei einigen Produkten stiegen die Preise sogar um deutlich mehr als 40 %.<sup>4</sup>

Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und insbesondere der stark gestiegenen Inflationsrate beendete die Europäische Zentralbank im 27. Juli 2022 ihre jahrelange Nullzins-Politik und erhöhte ihre drei Leitzinssätze erstmals wieder um jeweils 50 Basispunkte.<sup>5</sup> Nach weiteren Leitzinserhöhungen erfolgte am 15. Dezember 2022 der letzte Zinsschritt der EZB im Jahr 2022, eine Erhöhung um weitere 50 Basispunkte auf 2,50 %.<sup>6</sup>

## 2.2. Der deutsche Investmentmarkt 2022

Im Vergleich zum Vorjahr ging das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt 2022 nach Angaben von CBRE deutlich zurück. Auch kam es nicht zu der sonst häufig zu beobachtenden Intensivierung des Transaktionsgeschehens in den letzten Wochen des Jahres. Als Gründe dafür nannte das Makler- und Beratungsunternehmen gestiegene und unwägbare Risikofaktoren in Gestalt des Krieges in der Ukraine, globale rezessive Tendenzen, höhere Finanzierungskosten sowie zum Teil weit auseinander liegende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Das im Gesamtjahr von CBRE registrierte Transaktionsvolumen von EUR 65,8 Mrd. lag um 41 % unter dem des – allerdings besonders umsatzstarken – Vorjahres. Verglichen mit dem Zehnjahresdurchschnitt ergibt sich ein deutlich moderaterer Rückgang um 7 %.<sup>7</sup>

Mit EUR 31 Mrd. reduzierte sich das Transaktionsvolumen in den Top-7-Standorten in 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 55 % und trug mit einem Anteil von 47 % am Gesamttransaktionsvolumen erstmals seit Langem weniger als die Hälfte bei. Obwohl auch in Berlin deutlich weniger investiert wurde als im Jahr zuvor, blieb die Bundeshauptstadt mit einem Transaktionsvolumen von knapp EUR 11 Mrd. weiterhin vor Hamburg und Frankfurt der Standort mit den höchsten Investmentumsätzen. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Anteil von Core- und Core-Plus-Investments auf rund 63 %, was laut CBRE auf die geringen Ankaufsrenditen zurückzuführen war, während der Anteil von Value-add- und opportunistischen Investments leicht zunahm.<sup>8</sup>

---

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 040 vom 31. Januar 2023

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2023

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 006 vom 1. Februar 2023

<sup>5</sup> Quelle: Europäische Zentralbank / Eurosystem, Pressemitteilung vom 21. Juli 2022

<sup>6</sup> Quelle: Europäische Zentralbank / Eurosystem, Pressemitteilung vom 15. Dezember 2022

<sup>7</sup> Quelle: CBRE GmbH, Market Outlook Deutschland 2023 und Deutschland Investmentmarkt 2022

<sup>8</sup> Quelle: CBRE GmbH, Market Outlook Deutschland 2023 und Deutschland Investmentmarkt 2022



Die weiterhin gefragteste Assetklasse waren Büroimmobilien, gefolgt von Mehrfamilienhäusern und Logistikimmobilien. Im Zusammenhang mit der Tatsache, dass Großdeals und Portfoliotransaktionen eine geringere Rolle spielten als im Vorjahr, verweist CBRE auf die bei diesen Transaktionen länger dauernden Prüf- und Entscheidungsprozesse in den Investorengremien, aber auch auf erschwerte Finanzierungsbedingungen, insbesondere durch höhere Gesamtfinanzierungskosten und höhere Anforderungen der Banken für die Bewilligung von Krediten.<sup>9</sup>

### **2.3. Investmentmarkt Gewerbeimmobilien**

BNP Paribas Real Estate kommt mit Blick auf den deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass das Transaktionsgeschehen 2022 vor allem zum Jahresende deutlich niedriger lag als in den vorangegangenen Jahren. Mit nur gut EUR 9,9 Mrd. wurde in den letzten drei Monaten des Jahres nur etwa halb so viel in deutsche Gewerbeimmobilien investiert wie im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Für das Gesamtjahr summierte sich das Transaktionsvolumen auf rund EUR 54,1 Mrd. und lag damit um 16 % niedriger als 2021. Im Zusammenhang mit den rückläufigen Transaktionsvolumina verweist BNP Paribas Real Estate darauf, dass deutlich gestiegene Zinsen, die sich abschwächende Konjunktur sowie die hohe Inflation nicht nur zu einer gewissen Unsicherheit über die weitere Marktentwicklung geführt, sondern außerdem auch bewirkt hätten, dass viele bereits in der Vermarktung befindliche Verkäufe nicht mehr realisiert worden seien.<sup>10</sup>

Unter den verschiedenen Immobilienarten lagen laut BNP Paribas Real Estate Büroimmobilien erneut an der Spitze, doch entsprachen die in dieses Marktsegment investierten EUR 22,25 Mrd. mit 41 % einem im Vorjahresvergleich um sieben Prozentpunkte geringeren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen des Gewerbeimmobilien-Investmentmarktes. An zweiter Stelle folgten erneut Logistikimmobilien, die – insbesondere aufgrund des besonders umsatzstarken ersten Halbjahres – ein weiteres Allzeithoch erreichten und mit knapp EUR 10,14 Mrd. fast 19 % des gesamten Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens auf sich vereinten. Bei den Einzelhandelsimmobilien erhöhte sich das Transaktionsvolumen ebenfalls und entsprach mit knapp EUR 9,4 Mrd. einem Marktanteil von 17 %. In Hotels wurde dagegen mit EUR 1,9 Mrd. weniger als im Vorjahr investiert, und bei Healthcare-Immobilien lag das Transaktionsvolumen mit knapp EUR 3,3 Mrd. ebenfalls unter dem Ergebnis des Vorjahres.<sup>11</sup>

An den sieben deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurden 2022 von BNP Paribas Real Estate insgesamt Gewerbeimmobilientransaktionen im Volumen von rund EUR 28,2 Mrd. erfasst. Im Vergleich zum Gesamtjahr 2021 waren dies etwa 24 % weniger. Ungeachtet eines Rückgangs auf EUR 8,54 Mrd. erwies sich Berlin damit erneut als umsatzstärkster Standort. Auf dem zweiten Platz positionierte sich Frankfurt mit rund EUR 5 Mrd., dicht gefolgt von Hamburg mit EUR 4,9 Mrd. Der stärkste Rückgang des Transaktionsvolumens war in Köln zu beobachten, wo mit EUR 1,1 Mrd. etwa 70 % weniger in Gewerbeimmobilien investiert wurde als im Vorjahr.<sup>12</sup>

Die Netto-Spitzenrenditen von Büroimmobilien erhöhten sich im vierten Quartal 2022 um 30 Basispunkte, wobei sie in Berlin und München jeweils bei 3,20 % und in Hamburg und Köln jeweils bei 3,30 % lagen. Für Frankfurt wurden von BNP Paribas Real Estate 3,35 % ermittelt, und für Düsseldorf und Stuttgart jeweils

---

<sup>9</sup> Quelle: CBRE GmbH, Market Outlook Deutschland 2023 und Deutschland Investmentmarkt 2022

<sup>10</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2022

<sup>11</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2022

<sup>12</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2022

3,40 %. Im Logistiksegment belief sich der Anstieg der Spitzenrenditen bundesweit sogar auf 50 Basispunkte, sodass sie ein Niveau von 3,85 % erreichten. Bei Fachmarktzentren erhöhten sich die Spitzenrenditen auf 4,20 %; bei einzelnen Fachmärkten stiegen sie bis auf 4,80 %.<sup>13</sup>

#### **2.4. Investmentmarkt Wohnimmobilien**

Aus den bereits für den Gewerbeimmobilienmarkt genannten Gründen ging das Transaktionsvolumen 2022 auch am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien zurück, wobei der Rückgang hier im Vorjahresvergleich mit rund 74 % besonders stark ausgeprägt war. Insgesamt wurden laut BNP Paribas Real Estate nur rund EUR 13,1 Mrd. in Wohnungsbestände mit mindestens 30 Wohneinheiten investiert. Dabei ist jedoch zu beachten, dass in dem vorjährigen Rekordwert von fast EUR 51 Mrd. auch die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia abgebildet worden war, die allein bereits ein Transaktionsvolumen von mehr als EUR 22 Mrd. repräsentierte. Verglichen mit dem langjährigen Durchschnitt ergab sich lediglich ein um rund ein Drittel geringeres Transaktionsvolumen. Deutliche Veränderungen zeigten sich bei der Größe der registrierten Transaktionen. Während Bestandsportfolios mit EUR 3,47 Mrd. bzw. 26,5 % des Gesamtumsatzes das niedrigste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre erreichten, nahmen die mit Einzeltransaktionen erzielten Umsätze auf EUR 3,49 Mrd. bzw. 27 % des Gesamtumsatzes zu. Der größte Anteil entfiel mit 33,9 % auf Projektentwicklungen. Betrachtet man die Portfolios mit einem mindestens dreistelligen Millionen-Volumen separat, so summierten sich diese 2022 nur auf etwa EUR 5,2 Mrd. und damit auf den niedrigsten Wert innerhalb des letzten Jahrzehnts. Gleichzeitig stieg das Gesamtvolumen der Deals im Bereich unterhalb der 100-Millionen-Marke auf EUR 7,9 Mrd. und übertraf damit den langjährigen Schnitt um 14 %. Die Zahl der erfassten Transaktionen lag dagegen mit rund 310 Deals etwa im Durchschnitt der vergangenen Jahre.<sup>14</sup>

Die Netto-Spitzenrenditen haben sich am Wohnimmobilien-Investmentmarkt vor allem gegen Jahresende 2022 noch einmal deutlich erhöht, was BNP Paribas Real Estate vor allem mit den weiter gestiegenen Finanzierungskosten begründet. Im Vergleich zum Halbjahr bewegten sich die Steigerungen im Bereich von etwa 15 bis 25 Basispunkten. Am teuersten war weiterhin München mit 2,80 %, gefolgt von Berlin, Frankfurt am Main und Stuttgart mit jeweils 2,85 %. In Düsseldorf, Hamburg und Köln können Investoren dagegen mit rund 2,90 % rechnen.<sup>15</sup>

Der größte Teil des Gesamttransaktionsvolumens am Wohnimmobilien-Investmentmarkt floss mit EUR 6,18 Mrd. oder 47 % auch im Jahr 2022 in die deutschen A-Städte, wobei dies allerdings einem Rückgang um etwa ein Drittel im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt entsprach. Davon wurden allein rund EUR 3 Mrd. in Berliner Wohnimmobilien investiert; gleichwohl war dies der geringste Jahresumsatz am Wohnimmobilien-Investmentmarkt der Bundeshauptstadt seit 2014. Ein mit 33 % sogar bemerkenswert deutlicher Zuwachs gegenüber dem langjährigen Schnitt war lediglich am Standort Hamburg zu beobachten, wo 2022 EUR 1,42 Mrd. in Wohnimmobilien flossen.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021

<sup>14</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2022

<sup>15</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2022

<sup>16</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2022

## 2.5. Vermietungsmarkt Büroimmobilien

Die deutschen Bürovermietungsmärkte konnten sich BNP Paribas Real Estate zufolge 2022 in einem schwierigen Umfeld überzeugend behaupten. Insgesamt summierten sich die im Gesamtjahr erzielten Flächenumsätze an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München auf gut 3,4 Mio. m<sup>2</sup> und erreichten damit erneut das Niveau des Vorjahres. Dies entsprach zugleich annähernd dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Allerdings habe sich zum Jahresende auch an den Büromärkten der Einfluss der konjunkturellen Abkühlung bemerkbar gemacht, sodass es mit Ausnahme von Düsseldorf an allen anderen großen deutschen Bürostandorten zu teilweise deutlichen Rückgängen der Vermietungsumsätze im Vergleich zum Vorquartal kam.<sup>17</sup>

## 2.6 Vermietungsmarkt Berlin

In Berlin wurde 2022 nach Angaben von Colliers ein Büroflächenumsatz von 760.000 m<sup>2</sup> registriert. Das waren zwar rund 8,5 % weniger als im Vorjahr; gleichwohl wurde der Zehnjahresdurchschnitt damit nur leicht unterschritten. Einige großvolumige Deals mit Volumina von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> seien in das erste Quartal 2023 verschoben worden. Insgesamt habe sich der Berliner Bürovermietungsmarkt weiter stabil und nur wenig von den makroökonomischen Gegebenheiten beeinflusst gezeigt. Besonders gefragt gewesen seien qualitativ hochwertigere Objekte in zentralen Lagen, wogegen das Interesse an älteren Bestandsflächen geringer gewesen sei als zuvor. Die hohe Nachfrage lasse die Mietpreise weiter steigen. Ungeachtet des herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeldes erhöhten sich die Qualitätsanforderungen der Nutzer und damit auch deren Zahlungsbereitschaft. Außerdem wirkten auch die höheren Bau- und Finanzierungskosten als Treiber für die Mietpreise. Während sich die monatliche Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr um 2,1 % auf EUR 29,70 pro m<sup>2</sup> erhöhte, stieg die Spitzenmiete sogar um 6,4 % auf EUR 43,30 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote erhöhte sich zum Jahresende leicht um 60 Basispunkte, liegt aber mit 3,7 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.<sup>18</sup>

Mit Blick auf die Branchenherkunft der Büromieter entfielen die größten Anteile am Flächenumsatz auf IT-Unternehmen (18 %) und die öffentliche Verwaltung (16 %), gefolgt von Mietern aus dem verarbeitenden Gewerbe (12 %). Die verbleibenden 54 % verteilten sich auf weitere Nutzer mit unterschiedlichem Hintergrund. Für 2023 rechnet Colliers damit, dass rund 805.200 m<sup>2</sup> Büroflächen neu auf den Markt kommen werden; davon seien bereits 49 % vorvermietet. Trotz Rezession werde der Berliner Bürovermietungsmarkt seine Dynamik beibehalten, sodass 2023 ein Flächenumsatz von etwa 750.000 m<sup>2</sup> als realistisch erscheine.<sup>19</sup>

## 2.7 Vermietungsmarkt Frankfurt am Main

In Frankfurt am Main ging der Flächenumsatz 2022 nach Angaben von Colliers deutlich zurück. Mit rund 376.800 m<sup>2</sup> lag er 14 % unter dem Ergebnis des Vorjahres und verfehlte den Zehnjahresdurchschnitt sogar um fast 23 %. Nach einer relativ robusten Entwicklung in den ersten drei Quartalen wurde zum Jahresende das schwächste Quartalsergebnis des gesamten Jahres registriert. Colliers zufolge war eine Fokussierung

---

<sup>17</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2022

<sup>18</sup> Quelle: Colliers International, Berlin: Bürovermietung und Investment, Q4 2022

<sup>19</sup> Quelle: Colliers International, Berlin: Bürovermietung und Investment, Q4 2022

der Nutzer auf hochwertige Flächen zu beobachten, die sich in einer entsprechenden Mietpreisentwicklung widerspiegelte. Durchschnitts- und Spitzenmiete erhöhten sich jeweils um rund einen Euro, was bei den monatlichen Durchschnittsmieten einem Anstieg um 4,4 % auf EUR 23,50 pro m<sup>2</sup> und bei den Spitzenmieten einem Anstieg um 2,2 % auf EUR 46,00 pro m<sup>2</sup> entsprach. Die Leerstandsquote erhöhte sich im Jahresverlauf moderat um 20 Basispunkte auf 9,0 %.<sup>20</sup>

Für knapp ein Viertel des Flächenumsatzes (23 %) sorgten Mieter aus dem Bereich Banken und Finanzen, gefolgt von Beratungsunternehmen (18 %) und der öffentlichen Verwaltung (12 %). 2023 dürften nach Einschätzung von Colliers etwa 138.000 m<sup>2</sup> Büroflächen neu fertiggestellt werden, wovon bereits 34 % vorab vermietet wurden. Insgesamt sei die Projektpipeline bis 2024 mit knapp 350.000 m<sup>2</sup> gut gefüllt; ab 2025 sei dann jedoch aufgrund des veränderten Finanzierungsumfeldes sowie gestiegener Baukosten von einer geringeren Bautätigkeit auszugehen.<sup>21</sup>

### 3. FINANZANALYSE

#### 3.1. Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2022 hat insgesamt die Erwartungen bzw. Planungen des Vorstands auf Konzernebene erfüllt. Das Konzernergebnis liegt – trotz des herausfordernden Umfelds durch eine veränderte makroökonomische Gesamtsituation mit steigender Inflation, höheren Zinsen und wirtschaftlichen Verwerfungen infolge des Krieges in der Ukraine seit dem 24. Februar 2022 – mit rund EUR -2,9 Mio. innerhalb der Ergebnisprognose, die für das Gesamtjahr 2022 von einem Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR 2,5 Mio. und EUR 3,0 Mio. ausging. Im Einzelabschluss der Gesellschaft liegt der Jahresfehlbetrag dagegen mit rund EUR 1,9 Mio. deutlich unterhalb der Prognose (zwischen EUR -0,1 Mio. bis EUR -0,6 Mio.). Der Vorstand der InCity AG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und des Konzerns dennoch insgesamt als positiv. Die InCity AG und der Konzern sind im Jahr 2022 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

#### 3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Das **EBITDA** im Konzern für das Geschäftsjahr 2022 beträgt EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,5 Mio.). Der Rückgang zum Vorjahr (EUR -2,9 Mio.) ist insbesondere auf den positiven Ergebnisbeitrag im Vorjahr (EUR 3,6 Mio., inklusive Entkonsolidierungseffekt) aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft (Verkauf der „Werftstraße 3“ im Rahmen eines Share-Deals) zurückzuführen. Diesem steht im Berichtsjahr kein Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie gegenüber. Zum Teil konnte dies durch im Vorjahresvergleich operative Mehr-Erträge der Bestandsimmobilien (EUR +0,5 Mio.), geringere Einmal- bzw. Sondereffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR +0,1 Mio.) sowie periodenfremden Erträgen (EUR 0,1 Mio.) kompensiert werden.

---

<sup>20</sup> Quelle: Colliers International, Frankfurt: Büervermietung und Investment, Q4 2022

<sup>21</sup> Quelle: Colliers International, Frankfurt: Büervermietung und Investment, Q4 2022

Der **Konzernjahresfehlbetrag** für das Berichtsjahr beträgt rund EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 1,0 Mio.). Das Ergebnis ist damit um EUR 3,9 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Neben den beschriebenen insgesamt negativen Veränderungen des EBITDA im Vorjahresvergleich ist auf Konzernergebnisebene im Berichtsjahr eine außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. angefallen. Diese außerplanmäßige Abschreibung wurde aufgrund der Marktbewertung durch einen externen Dritten zum Stichtag 31. Dezember 2022 notwendig. Teilweise konnte dieser negative Ergebniseffekt unterhalb des operativen Ergebnisses (EBITDA) durch keine im Berichtsjahr angefallenen Abschreibungen auf Finanzanlagen (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) sowie im Vorjahresvergleich geringeren Zinsaufwendungen saldiert mit Zinserträgen (insgesamt: EUR 0,2 Mio.) kompensiert werden.

Die Eigenkapitalquote im Konzern betrug zum Bilanzstichtag 46 % (31. Dezember 2021: 50 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit dem im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresfehlbetrag sowie der Bilanzverlängerung im Zusammenhang mit dem Baufortschritt der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines Generalübernehmervertrages.

Wie bereits zum Bilanzstichtag des Vorjahres, unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2022 erneut einer Marktbewertung durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 207,0 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 227,2 Mio.) für die sieben sich zum Bilanzstichtag im Eigentum befindenden Bestandsimmobilien ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein **Net Asset Value** von EUR 1,66 je Aktie (31. Dezember 2021: EUR 1,88 je Aktie). Der Rückgang der von einem externen Dritten ermittelten Marktwerte der sieben Bestandsimmobilien im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der verwendeten Kapitalisierungszinssätze zurückzuführen. Nur für die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main wurde eine außerplanmäßige, nicht-liquiditätswirksame Abschreibung in der HGB-Rechnungslegung notwendig, da hier der aktuell ermittelte Marktwert unter dem HGB-Buchwert (fortgeführte Anschaffungskosten) liegt und von einer nicht nur vorübergehenden Wertminderung auszugehen ist. Für die sechs weiteren Bestandsimmobilien liegen die zum Stichtag ermittelten Marktwerte – zum Teil signifikant – über den fortgeführten Anschaffungskosten. Die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert – die sogenannten stillen Reserven – betragen zum 31. Dezember 2022 rund EUR 58,3 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 75,0 Mio.)

Im Vergleich zur abgegebenen Prognose für den Konzern für das Geschäftsjahr 2022 (zwischen EUR -2,5 Mio. und EUR -3,0 Mio.) konnte die außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf die Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main durch deutlich geringere als ursprünglich geplante nicht aktivierungsfähige Investitionen weitestgehend kompensiert werden (EUR +1,0 Mio. bis EUR +1,5 Mio.). Weitere Einmaleffekte, zum Beispiel eine nicht liquiditätswirksame Risikovorsorge für eine abgeschlossene Projektbeteiligung (EUR -0,4 Mio.) konnten im Wesentlichen durch – jeweils im Vergleich zur Prognose – operative Mehr-Erträge in den Bestandsgesellschaften sowie geringere sonstige betriebliche Aufwendungen in der InCity AG überkompensiert werden.

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussebene** betrug im Geschäftsjahr 2022 rund EUR -1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.) und ist zum einen durch den im Vorjahr auf Einzelabschlussebene erzielten positiven Ergebnisbeitrag von rund EUR 2,9 Mio. (ohne Entkonsolidierungseffekte auf Einzelgesellschaftsebene) aus dem Verkauf der „Wertstraße 3“ im Rahmen eines Share-Deals beeinflusst, dem kein Ergebnisbeitrag aus einem Verkauf im Berichtsjahr entgegensteht. Zum anderen ergibt sich der Rückgang des Ergebnisses im Berichtsjahr auf Einzelabschlussebene maßgeblich auch aus dem im Vorjahresvergleich um rund EUR 1,5 Mio. niedrigeren Beteiligungsergebnisses. Gegenläufig wird die Entwicklung des Vorjahresvergleichs im Wesentlichen beeinflusst durch die ertragswirksame Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber Alt-Gesellschaften im Rahmen der Beendigung des Liquidationsprozesses der Alt-Gesellschaften sowie einem positiveren Finanzergebnis im Vorjahresvergleich von (insgesamt betrachtet) rund EUR 0,5 Mio.

Die negative Abweichung gegenüber der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 auf Einzelabschlussebene (Prognose zwischen EUR -0,1 Mio. bis EUR -0,6 Mio.) resultiert – unter Beachtung von weiteren sich maßgeblich gegenseitig aufhebenden Einmaleffekten – im Wesentlichen daraus, dass im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrags mit der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH eine Verlustübernahme durch die InCity AG in Höhe von insgesamt rund EUR 2,0 Mio. im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte. Diese ist im Beteiligungsergebnis der InCity AG ausgewiesen. Diese Verlustübernahme resultiert maßgeblich aus der nicht liquiditätswirksamen außerordentlichen Abschreibung auf die durch die IC Objekt8 Frankfurt GmbH gehaltenen Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main in Höhe von rund EUR 1,8 Mio.

### 3.3. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	2022	2021	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	692	645	47	7,3
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	1.795	1.873	-78	-4,2
Sonstige betriebliche Erträge	328	3.035	-2.707	-89,2
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.815</b>	<b>5.553</b>	<b>-2.738</b>	<b>-49,3</b>
Materialaufwand	-205	0	-205	>-100,0
Personalaufwand	-825	-764	-61	-8,0
Abschreibungen	-38	-64	26	40,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-950	-1.209	259	21,4
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-2.018</b>	<b>-2.037</b>	<b>19</b>	<b>0,9</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>797</b>	<b>3.516</b>	<b>-2.719</b>	<b>-77,3</b>
Beteiligungsergebnis	-2.352	-885	-1.467	>100,0
<b>EBIT<sup>22</sup></b>	<b>-1.555</b>	<b>2.631</b>	<b>-4.186</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Finanzergebnis	-265	-503	238	47,3
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.820</b>	<b>2.128</b>	<b>-3.948</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Ertragsteuern	-33	-23	-10	-43,5
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.853</b>	<b>2.105</b>	<b>-3.958</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Sonstige Steuern	-15	0	-15	>-100,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-1.868</b>	<b>2.105</b>	<b>-3.973</b>	<b>&gt;-100,0</b>

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees in Höhe von TEUR 601 (Vorjahr: TEUR 624), welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Der Rückgang um TEUR 23 ist insbesondere 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

<sup>22</sup> unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

anfielen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erlöse in Höhe von TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 0) aus weiterbelasteten konzerninternen Dienstleistungen, sowie Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 21) aus Management-Fees im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber Dritten.

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren mit TEUR 1.795 im Berichtszeitraum (Vorjahr: TEUR 1.869) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen. Im Vorjahr resultierten diese zudem aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften (TEUR 4).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 328 (Vorjahr: TEUR 3.035) resultieren maßgeblich aus der ertragswirksamen Ausbuchung der Verbindlichkeiten gegenüber liquidierten Alt-Gesellschaften (TEUR 229; Vorjahr: TEUR 0) und Erträgen aus der Auskehrung von Bankguthaben liquidierter Alt-Gesellschaften (TEUR 27; Vorjahr: TEUR 0). Zudem sind Erträge aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 54), Erträgen aus den Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 54) sowie Erstattungen auf Basis des Aufwendungsausgleichsgesetzes (TEUR 7; Vorjahr: TEUR 12) enthalten. Im Vorjahr resultierten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen 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.

Der Anstieg der **Materialaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Leistungen)** um TEUR 205 betrifft ausschließlich Aufwendungen aufgrund konzerninterner Weiterbelastungen, welche im Vorjahr mit TEUR 211 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurden.

Der **Personalaufwand** ist mit TEUR 825 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 764) um TEUR 61 gestiegen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich sechs Mitarbeiter (Vorjahr: sechs Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 950 im Berichtszeitraum sanken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 1.209) um TEUR 259. Wesentliche Einmaleffekte bzw. Sondereffekte ergeben sich im Berichtsjahr aus Aufwendungen für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 55, Beteiligungsbuchwertabgängen im Rahmen der Liquidation von Alt-Gesellschaften in Höhe von TEUR 50 sowie laufende Kosten für die Liquidierung von Alt-Gesellschaften (TEUR 42; Vorjahr: TEUR 21). Demgegenüber stehen einmalige Effekte des Vorjahres aus Aufwendungen, im Rahmen von konzerninternen Weiterbelastungen (TEUR 211), einmalige Rechts- und Beratungskosten (TEUR 76), Rückstellungen für Risiken von Tochtergesellschaften (TEUR 53) sowie sonstigen Aufwendungen im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin (TEUR 60). Im Berichtsjahr 2022 setzten sich die sonstigen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 113; Vorjahr: TEUR 173), EDV-Kosten (TEUR 143; Vorjahr: TEUR 159), Raumkosten (TEUR 112; Vorjahr: TEUR 113), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 121; Vorjahr: TEUR 110), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 54; Vorjahr: TEUR 62), Reisekosten (TEUR 47; Vorjahr: TEUR 47), Kosten Hauptversammlung (TEUR 47; Vorjahr: TEUR 24), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 36), Kosten für Börsennotierung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 35), Kosten für D&O-Versicherung (TEUR 21,



Vorjahr: TEUR 21), Buchführungskosten (TEUR 22; Vorjahr: TEUR 20) sowie Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 15) zusammen.

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG ist im Berichtsjahr 2022 mit TEUR 797 positiv, fällt jedoch im Vorjahresvergleich (Vorjahr: TEUR 3.516) um TEUR 2.719 geringer aus. Maßgeblich dafür ist der im Vorjahr von TEUR 2.913 erzielte Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft, dem kein positiver Ergebnisbetrag eines Verkaufs im Geschäftsjahr 2022 gegenübersteht. Dem stehen jedoch Erträge in Höhe von TEUR 229 aus der ertragswirksamen Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber Alt-Gesellschaften im Rahmen der Beendigung der Liquidation im Berichtsjahr 2022 entgegen. Im Berichtsjahr waren die Umsatzerlöse, Zinserträge von verbundenen Unternehmen und sonstige Erträge erneut mehr als ausreichend, um die operativen Kosten zu decken.

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt im Berichtsjahr TEUR -2.352 (Vorjahr: TEUR -885). Der Anstieg des negativen Beteiligungsergebnisses um TEUR 1.467 resultiert maßgeblich aus Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH (Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“) in Höhe von TEUR 1.958, die sich im Wesentlichen durch eine außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung des Buchwertes der Bestandsimmobilie in Höhe von TEUR 1.783 erklären. Des Weiteren sind im Beteiligungsergebnis weitere Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 307) enthalten, wobei im Vorjahr TEUR 297 auf Aufwendungen für die Verlustübernahme der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH entfielen, die maßgeblich aus einer Risikorückstellung (TEUR 291) resultierten. Zudem sind im Berichtsjahr im Beteiligungsergebnis Aufwendungen für Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 369 enthalten, die Forderungen gegen eine Projektgesellschaft betreffen. Aufwendungen für Wertberichtigungen im Berichtsjahr von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 14), die Zinserträge von Altgesellschaften und einer Projektgesellschaft betreffen, sind in obiger Darstellung mit den korrespondierenden Zinserträgen saldiert worden. Im Vorjahr war im Beteiligungsergebnis zudem eine einmalige periodenfremde Abschreibung auf die Beteiligung der Rheinblicklage 1 GmbH, Berlin in Höhe von TEUR 578 enthalten.

Das **EBIT<sup>23</sup>** beträgt im Berichtsjahr TEUR -1.555 (Vorjahr: TEUR 2.631) und ist damit um TEUR 4.186 gesunken. Maßgeblich für den Rückgang ist, dass dem im Vorjahr von TEUR 2.913 erzielten Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie kein positiver Ergebnisbeitrag eines Verkaufs im Berichtsjahr 2022 gegenübersteht. Zudem ist ein um TEUR 1.467 niedrigeres Beteiligungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr erzielt worden. Gegenläufig wird der Rückgang im Wesentlichen durch Erträge in Höhe TEUR 229 aus der ertragswirksamen Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber Alt-Gesellschaften im Rahmen der Beendigung der Liquidation im Berichtsjahr 2022 beeinflusst.

Das **Finanzergebnis** in Höhe von TEUR -265 (Vorjahr: TEUR -503) resultiert maßgeblich aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 248 (Vorjahr: TEUR 532). Der Rückgang resultiert aus dem Teilrückkauf der Anleihe 2018/2023 (TEUR 11.750 nominal) im Oktober 2021. Weitere Zinsaufwendungen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr aus

---

<sup>23</sup> unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

Zinsaufwendungen aus Avalprovisionen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 12) entstanden. Im Vorjahr standen 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 im Wesentlichen für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 1.795; Vorjahr: TEUR 1.869) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen (TEUR 4; Vorjahr: TEUR 4) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 1.868 (Vorjahr Jahresüberschuss: TEUR 2.105) aus.

### 3.4. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	103	0,1	79	0,1	24	30,4
Finanzanlagen	97.579	91,6	97.843	91,7	-264	-0,3
Kurzfristige Forderungen	6.640	6,2	6.019	5,6	621	10,3
Flüssige Mittel	2.242	2,1	2.721	2,6	-479	-17,6
Übrige Aktiva	34	0,0	32	0,0	2	6,3
	<b>106.598</b>	<b>100,0</b>	<b>106.694</b>	<b>100,0</b>	<b>-96</b>	<b>-0,1</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	95.537	89,6	97.405	91,3	-1.868	-1,9
Rückstellungen	595	0,6	568	0,5	27	4,8
Langfristige Verbindlichkeiten	0	0,0	8.250	7,7	-8.250	>-100
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.461	9,8	467	0,5	9.994	>100
Übrige Passiva	5	0,0	4	0,0	1	0,3
	<b>106.598</b>	<b>100,0</b>	<b>106.694</b>	<b>100,0</b>	<b>-96</b>	<b>-0,1</b>

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Rückgang der Finanzanlagen um TEUR 264 gegenüber dem 31. Dezember 2021 resultiert maßgeblich aus leicht gesunkenen Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften, saldiert betrachtet, um rund TEUR 214. Der weitere Rückgang ergibt sich aus den Abgängen der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungsbuchwerten von liquidierten Alt-Gesellschaften in Höhe von TEUR 50.

<b>Kurzfristige Forderungen</b>		
<b>TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.541	5.962
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43	28
Sonstige Vermögensgegenstände	56	29
	<b>6.640</b>	<b>6.019</b>

Die kurzfristigen Forderungen (TEUR 6.640; 31. Dezember 2021: TEUR 6.019) enthalten maßgeblich – wie auch zum Vorjahresbilanzstichtag – **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (TEUR 6.541; 31. Dezember 2021: TEUR 5.962) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs und aus der umsatzsteuerlichen Organschaft sowie **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 43; 31. Dezember 2021: TEUR 28).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 56 (31. Dezember 2021: TEUR 29) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegen liquidierte Alt-Gesellschaften im Rahmen der Auskehrung von Bankguthaben (TEUR 28; 31. Dezember 2021: TEUR 0) und geleisteten Kauttionen (TEUR 20; 31. Dezember 2021: TEUR 20).

Der Rückgang der **flüssigen Mittel** um TEUR 479 auf TEUR 2.242 im Vergleich zum 31. Dezember 2021 (TEUR 2.721) ergibt sich vor allem aus den Mittelabflüssen zur Finanzierung von Tochtergesellschaften und aus dem mit dem operativen Ertrag saldiertem laufendem operativem Aufwand (inklusive Finanzierungsaufwendungen).

Unter Berücksichtigung des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 95.537 um TEUR 1.868 geringer dar als zum 31. Dezember 2021 (TEUR 97.405).

Die **Rückstellungen** betreffen zum Bilanzstichtag insbesondere sonstige Rückstellungen, maßgeblich Rückstellungen für Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 407; 31. Dezember 2021: TEUR 431), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 114; 31. Dezember 2021: TEUR 104) und Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 23; 31. Dezember 2021: TEUR 9). Zudem wurden Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 51 zum 31. Dezember 2022 (31. Dezember 2021: TEUR 21) gebildet.

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Anleihen	8.250	0
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1.986	268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56	84
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	21	21
Sonstige Verbindlichkeiten	148	94
	<b>10.461</b>	<b>467</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen maßgeblich aus der Verlustübernahme im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages mit der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH (TEUR 1.958; 31. Dezember 2021: TEUR 0), welche sich maßgeblich aus der außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 1.758 auf die durch die IC Objekt8 Frankfurt GmbH gehaltene Bestandsimmobilie erklärt. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 19 (31. Dezember 2021: TEUR 268) ausgewiesen. Der Rückgang resultiert maßgeblich aus der ertragswirksamen Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber liquidierten Alt-Gesellschaften (Stand 31. Dezember 2021: TEUR 223).

Die **kurzfristigen 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 TEUR 8.250 – nach erfolgtem Rückkauf von nominal TEUR 11.750 im Vorjahr. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 3 % p. a. verzinst. Aufgrund der Fälligkeit der Anleihe 2018/2023 am 1. Dezember 2023 wird diese nicht wie im Vorjahr unter den langfristigen Verbindlichkeiten, sondern per 31. Dezember 2022 unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Des Weiteren betreffen die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen zum 31. Dezember 2022 – analog zum Vorjahresbilanzstichtag – die für den Monat Dezember des Vorjahreszeitraums abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2021: 21).

### 3.5. Finanzlage der InCity AG

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

TEUR	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	652	612
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-867	4.166
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-264	-12.329
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-479	-7.551
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.721	10.272
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.242	2.721
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.242</b>	<b>2.721</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** blieb im Geschäftsjahr zum Vorjahresvergleich mit EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) auf einem nahezu konstanten Niveau.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** (rund EUR -0,9 Mio.; Vorjahr: EUR 4,2 Mio.) ist im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch Auszahlungen zur Finanzierung von Tochtergesellschaften von rund EUR 1 Mio. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr rund EUR 0,1 Mio. in immaterielle Vermögensgegenstände investiert. Demgegenüber standen Einzahlungen von den Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften von (saldiert) rund EUR 0,2 Mio. Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit war im Vorjahr gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) die Einzahlung aus dem Verkauf der Geschäftsanteile der die „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Bestandsgesellschaft in Höhe von rund EUR 2,9 Mio. sowie der Cash-Zufluss aus dem Verkauf des diesbezüglichen Gesellschafterdarlehens (rund EUR 7,3 Mio.). Demgegenüber standen im Vorjahr Auszahlungen an Bestandsimmobilien haltenden 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) im Vorjahr ausgezahlt.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** (EUR -0,3 Mio.) resultiert aus Zinszahlungen (EUR 0,3 Mio.; Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) für die im Jahr 2018 begebene Anleihe 2018/2023. Im Vorjahr war unter dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit der Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe (2018/2023) in Höhe von rund EUR 11,8 Mio. (nominal) enthalten.

### 3.6. Ertragslage des InCity Konzerns

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

TEUR	2022	Veränderung		
		2021	TEUR	%
Umsatzerlöse	7.698	7.531	167	2,2
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	13.152	5.271	7.881	>100,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>20.850</b>	<b>12.802</b>	<b>8.048</b>	<b>62,9</b>
sonstige betriebliche Erträge	951	4.076	-3.125	-76,7
<b>Betriebsleistung</b>	<b>21.801</b>	<b>16.878</b>	<b>4.923</b>	<b>29,2</b>
Materialaufwand	-15.106	-7.189	-7.917	<-100,0
Personalaufwand	-1.784	-1.658	-126	-7,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.302	-2.492	190	7,6
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-19.192</b>	<b>-11.339</b>	<b>7.853</b>	<b>-69,3</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2.609</b>	<b>5.539</b>	<b>-2.930</b>	<b>-52,9</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-3.703	-1.955	-1.748	-89,4
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-578	-578	100,0
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-1.094</b>	<b>3.006</b>	<b>-4.100</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	53	-53	>-100,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.617	-1.959	342	17,5
Sonstige Steuern	-18	-6	-12	>-100,0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2.729</b>	<b>1.094</b>	<b>-3.823</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Ertragsteuern	-131	-80	-51	-63,8
<b>Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-2.860</b>	<b>1.014</b>	<b>-3.874</b>	<b>&gt;-100,0</b>

Der InCity Konzern verfolgte im Geschäftsjahr 2022 die weitere Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen. Zusätzlich hat der InCity Konzern die im Geschäftsjahr 2021 begonnenen eigenen Projektentwicklungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2022 weitergeführt und den Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld – im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) – fortgesetzt.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien und der im Berichtsjahr weitergeführten Errichtung einer neuen Büroimmobilie konnten eine Gesamtleistung in Höhe von EUR 20,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,8 Mio.) und eine Betriebsleistung in Höhe von EUR 21,8 Mio. (Vorjahr: EUR 16,9 Mio.) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von rund TEUR 7.698 (Vorjahr: TEUR 7.531) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (TEUR 6.903; Vorjahr: TEUR 6.681). Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien von insgesamt TEUR 222 im Vergleich zum Vorjahr resultiert einerseits aus einem Rückgang der erzielten Nettokaltmiete aus den Bestandsimmobilien (TEUR -319) in der Berichtsperiode. Der Rückgang der erzielten Nettokaltmiete zum Vorjahr begründet sich zum einen aufgrund des in 2021 erfolgten Verkaufs einer Bestandsimmobilie (TEUR -143). Weitere Gründe waren der durch Umbaumaßnahmen bedingte temporär höhere Leerstand im Objekt „Jägerstraße 34/35“ (TEUR -208) sowie der erhöhte Leerstand im Vergleich zum Vorjahr aufgrund eines Ende Juli 2022 ausgelaufenen Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18/20“ (TEUR -114) in Frankfurt am Main. Gegenläufig konnte für die restlichen fünf Bestandsimmobilien ein Anstieg bei den erzielten Nettokaltmieten im Vorjahresvergleich von TEUR 146 erzielt werden. Zusätzlich zu den erzielten Nettokaltmieten werden in den Erträgen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien abgerechnete finale Mieterschlussrechnungen in den Umsatzerlösen ausgewiesen: Hier wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 für einzelne wenige Bestandsimmobilien die finale Mieterschlussabrechnung (TEUR 549) für zwei Perioden abgerechnet, denen keine finale Mieterschlussabrechnung im Geschäftsjahr 2021 gegenüberstand. Gegenläufig verringerten sich die finalen Mieterschlussabrechnungen für die übrigen Bestandsimmobilien um TEUR 56 im Vorjahresvergleich.

Darüber hinaus umfassen die Konzernumsatzerlöse Erträge aus Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie damit zusammenhängende Tätigkeiten in Höhe von TEUR 794 (Vorjahr: TEUR 850).

In der **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (TEUR 13.152), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, enthalten (TEUR 13.152). Im Berichtszeitraum resultiert in den Bestandsveränderungen kein Saldo aus abgerechneten Betriebskosten der Vorperioden sowie den geschätzten noch abzurechnenden Betriebskosten 2022 (Vorjahr: TEUR 217).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten unter anderem Erträge aus Forderungen für bereits abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 166; Vorjahr: TEUR 0), welche in korrespondierender Höhe wertberichtigt werden. Des Weiteren setzen sich die sonstigen Erträge aus Erträgen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 164; Vorjahr: TEUR 124), periodenfremden Erträgen aus der Ausbuchung

für Anteile anderer Gesellschafter (TEUR 119; Vorjahr: TEUR 0), Weiterbelastungen an Mieter (TEUR 68; Vorjahr: TEUR 5), Erlösen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der Muttergesellschaft angemieteten Büroflächen (TEUR 57; Vorjahr: TEUR 56), Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 49; Vorjahr: TEUR 5), Weiterbelastungen im Rahmen eines Schadensersatzvergleiches (TEUR 27; Vorjahr: TEUR 0), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 94) sowie Entkonsolidierungserträgen liquidierter Alt-Gesellschaften (TEUR 18; Vorjahr: TEUR 0) zusammen. Zudem resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 52). Im Vorjahr war zudem hier das Konzernergebnis aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft (TEUR 3.602; inklusive Entkonsolidierungseffekt in Höhe von TEUR 661) enthalten.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen für die neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld (TEUR 13.045; Vorjahr EUR 4.904), welche über die Bestandsveränderung ergebniswirksam neutralisiert werden. Zudem setzt sich der Materialaufwand aus Betriebs- sowie weiteren Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (TEUR 2.061; Vorjahr: TEUR 2.285) zusammen.

Die **Personalkosten** sind im Berichtsjahr um TEUR 126 gestiegen. Mit dem Vorstand waren im Berichtsjahr durchschnittlich 16 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 17 Mitarbeiter).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.302 (Vorjahr: TEUR 2.492) verringerten sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 190. Wesentliche Einmal- bzw. Sondereffekte ergeben sich aus dem Aufwand betreffend einer Risikorückstellung für eine abgeschlossene Projektbeteiligung (TEUR 423) und Aufwendungen für Vergleichszahlungen für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 151). Demgegenüber stehen einmalige Effekte des Vorjahres aus angefallenen 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), 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. Im Berichtsjahr 2022 setzen sich die sonstigen Aufwendungen maßgeblich aus Aufwendungen einer Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 423; Vorjahr TEUR 291), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 293; Vorjahr: TEUR 433), Einstellungen in Einzelwertberichtigungen (TEUR 225; Vorjahr: TEUR 235), Raumkosten (TEUR 245; Vorjahr: TEUR 220), EDV-Kosten (TEUR 157; Vorjahr: TEUR 167), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 158; Vorjahr: TEUR 148), Aufwendungen für Vergleichszahlungen für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 151; Vorjahr: TEUR 0), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 86; Vorjahr: TEUR 96), Buchführungskosten (TEUR 73; Vorjahr: TEUR 66), Reisekosten (TEUR 51; Vorjahr: TEUR 50), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 46; Vorjahr: TEUR 24), Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften (TEUR 43; Vorjahr: TEUR 24), Kosten der Börsennotierung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 35), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 39; Vorjahr: TEUR 34), Versicherungskosten (TEUR 25; Vorjahr: TEUR 14) sowie Kosten für Beiträge und Abgaben (TEUR 6; Vorjahr: TEUR 11) zusammen.



Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** beträgt im Berichtsjahr rund EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,5 Mio.) und ist somit um rund EUR 2,9 Mio. gesunken. Im Wesentlichen begründet sich der Rückgang zum Vorjahr durch den im Vorjahr positiv erzielten Konzernergebnisbeitrag aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft (rund EUR 3,6; inklusive Entkonsolidierungseffekt), dem kein positiver Konzernergebnisbeitrag aus einem Verkauf im Berichtsjahr 2022 gegenübersteht. Gegenläufig bzw. positiv beeinflussen im Wesentlichen im Vorjahresvergleich operative Mehrerträge der Bestandsimmobilien (EUR +0,5 Mio.), geringere Einmal- bzw. Sondereffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR +0,1 Mio.) sowie periodenfremde Erträge (EUR +0,1 Mio.) das EBITDA.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** betragen im Berichtsjahr TEUR 3.703 (Vorjahr: TEUR 1.955), wovon TEUR 1.839 (Vorjahr: TEUR 1.863) die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand betreffen. Zudem erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine außerplanmäßige nicht liquiditätswirksame Abschreibung auf die durch die IC Objekt8 Frankfurt GmbH gehaltenen Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main in Höhe von TEUR 1.783. Hieraus resultiert im Wesentlichen der Anstieg der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen im Vorjahresvergleich.

**Abschreibungen auf Finanzanlagen** sind im Berichtsjahr nicht angefallen. Im Vorjahr waren die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 578 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 2022 auf TEUR 1.094 (Vorjahr: TEUR 3.006).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.617 (Vorjahr; TEUR: 1.959) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 1.299; Vorjahr: TEUR 1.356) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 248; Vorjahr: TEUR 532) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -2.729 (Vorjahr: TEUR 1.094).

Nach Ertragsteuern beträgt das **Konzernergebnis** TEUR -2.860 (Vorjahr: TEUR 1.014).

### 3.7. Vermögenslage des InCity Konzerns

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	61	0,0	31	0,0
Sachanlagen	148.909	81,1	152.402	87,6
Finanzanlagen	514	0,3	514	0,3
	<b>149.484</b>	<b>81,4</b>	<b>152.947</b>	<b>87,9</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Vorräte	20.058	10,9	6.907	4,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.892	1,6	2.907	1,7
Liquide Mittel	11.120	6,1	11.109	6,4
	<b>34.070</b>	<b>18,5</b>	<b>20.923</b>	<b>12,0</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>148</b>	<b>0,1</b>	<b>190</b>	<b>0,1</b>
	<b>183.702</b>	<b>100,0</b>	<b>174.060</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	84.240	45,9	87.100	49,9
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	32	0,0	151	0,1
	<b>84.272</b>	<b>45,9</b>	<b>87.251</b>	<b>50,0</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Anleihen	0	0,0	8.250	4,7
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	62.610	34,1	64.249	36,9
Langfristige Rückstellungen	955	0,5	581	0,3
	<b>63.565</b>	<b>34,6</b>	<b>73.080</b>	<b>42,0</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Anleihen	8.250	4,5	0	0,0
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	21	0,0	21	0,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.657	0,9	1.691	1,0
Kurzfristige Rückstellungen	1.807	1,0	1.451	0,8
Erhaltene Anzahlungen	21.280	11,6	7.892	4,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	995	0,5	853	0,5
Sonstige Verbindlichkeiten	1.814	1,0	1.769	1,0
	<b>35.824</b>	<b>19,5</b>	<b>13.677</b>	<b>8,0</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>41</b>	<b>0,0</b>	<b>52</b>	<b>0,0</b>
	<b>183.702</b>	<b>100,0</b>	<b>174.060</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichste Auswirkung auf die Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2022 ergab sich aus der bereits im Jahr 2021 begonnenen 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 148.655; 31. Dezember 2021: 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 2021: TEUR 514).

Die **Vorräte** bestehen ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 20.058 (31. Dezember 2021: TEUR 6.907) und beinhalten zum einen den Baufortschritt der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 18.206 (31. Dezember 2021: TEUR 5.052). Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.852 (31. Dezember 2021: TEUR 1.852) enthalten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.892 (31. Dezember 2021: TEUR 2.907).

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 11.120. Darin sind TEUR 8.886 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 84.272 (31. Dezember 2021: TEUR 87.251). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 46 % (Vorjahr: 50 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit dem im Berichtsjahr erzielten Konzernjahresfehlbetrag.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 86.000 (31. Dezember 2021: TEUR 86.000).

Wie bereits zum Bilanzstichtag des Vorjahres, unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2022 einer erneuten Marktbewertung durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 207,0 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 227,2 Mio.) für die sieben zum Bilanzstichtag im Eigentum des Konzerns Bestandsimmobilien ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein **Net Asset Value** von EUR 1,66 je Aktie (31. Dezember 2021: EUR 1,88 je Aktie). Der Rückgang der von einem externen Dritten ermittelten Marktwerte der sieben Bestandsimmobilien im Vorjahresvergleich ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der verwendeten Kapitalisierungszinssätze zurückzuführen. Allein für die „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main wurde eine – oben bereits beschriebene – außerordentliche, nicht liquiditätswirksame Abschreibung in der HGB-Rechnungslegung notwendig, da hier der aktuell ermittelte Marktwert unter dem HGB-Buchwert (fortgeführte Anschaffungskosten: Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Abschreibung gemäß der Nutzungsdauer) liegt. Für die sechs weiteren Bestandsimmobilien liegen die zum Stichtag ermittelten Marktwerte weiterhin – zum Teil signifikant – über den fortgeführten Anschaffungskosten. Die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert – die sogenannten stillen Reserven – betragen zum 31. Dezember 2022

rund EUR 58,3 Mio. (31. Dezember 2021: rund EUR 75,0 Mio.). Trotz Reduzierung der Marktwerte zum Bilanzstichtag liegen somit die Marktwerte insgesamt rund 39 % über den HGB-Buchwerten.

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 erfolgten Regeltilgung im Geschäftsjahr 2022 für die gehaltenen Bestandsimmobilien (rund EUR 1,7 Mio.).

Die **langfristigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 955 (31. Dezember 2021: TEUR 581) betreffen zum Bilanzstichtag eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen TEUR 423 (31. Dezember 2021: TEUR 0), Gewährleistungsrückstellungen TEUR 310 (31. Dezember 2021: TEUR 316) sowie Rückstellungen für Mietgarantien sowie Architekten- und Anwaltskosten TEUR 222 (31. Dezember 2021: TEUR 265).

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** betreffen die am 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebene, auf den Inhaber lautenden Teil-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) im Nennbetrag von – nach erfolgtem Rückkauf von nominal TEUR 11.750 im Vorjahr – TEUR 8.250. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 3 % p. a. verzinst. Aufgrund der Fälligkeit der Anleihe 2018/2023 per 1. Dezember 2023 wird diese nicht wie im Vorjahr unter den langfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen, sondern per 31. Dezember 2022 unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen ausgewiesen. Des Weiteren betreffen die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen zum 31. Dezember 2022 – analog zum Vorjahresbilanzstichtag – die für den Monat Dezember des Vorjahreszeitraums abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2021: TEUR 21).

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** zum Bilanzstichtag handelt es sich um Zins- und Tilgungsabgrenzungen sowie die im Jahr 2023 anstehende planmäßige Regeltilgung der Fremdfinanzierung der Bestandsimmobilien.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** (TEUR 1.807; 31. Dezember 2021: TEUR 1.451) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 410 (31. Dezember 2021: TEUR 124) ausstehende Baukostenabrechnungen im Rahmen eines GÜ-Vertrages neu zu errichtende Büroimmobilie, eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 291 (31. Dezember 2021: TEUR 291), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 163 (31. Dezember 2021: TEUR 236), Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2021: TEUR 150), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 154 (31. Dezember 2021: TEUR 134) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 242 (31. Dezember 2021: TEUR 26). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 115 (31. Dezember 2021: TEUR 26) enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen einerseits Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern in den Bestandsobjekten (TEUR 1.883; Vorjahr: TEUR 2.073). Zum anderen sind in den erhaltenen Anzahlungen Anzahlungen für die im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld (TEUR 19.397; 31. Dezember 2021: TEUR 5.819), enthalten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.321; 31. Dezember 2021: TEUR 1.321), Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 335; 31. Dezember 2021: TEUR 345) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 3 (31. Dezember 2021: TEUR 2).

### 3.8. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.566	2.763
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-250	10.099
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.290	-18.252
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	26	-5.390
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.109	16.499
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestands	-15	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.120	11.109
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>11.120</b>	<b>11.109</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum in Höhe von rund EUR 3,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 2,8 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capital, wobei der im Vorjahr im EBITDA enthaltene Gewinn aus dem Verkauf des konsolidierten Tochterunternehmens im Rahmen eines Share-Deals (Cash Zufluss ohne Berücksichtigung von Verkaufs- und sonstigen Kosten) in Höhe von rund EUR 2,9 Mio. (exklusive Entkonsolidierungseffekt von rund EUR 0,7 Mio. – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – dem Cashflow aus Investitionstätigkeit zugeordnet war.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum von EUR -0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 10,1 Mio.) zeigt im Berichtsjahr ausschließlich Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen. Im Vorjahr waren hier insbesondere die Einzahlung aus dem Verkauf „Wertstraße 3“ im Wege eines Share-Deals (EUR 10,2 Mio.) enthalten; dies entsprach dem impliziten Verkaufspreis der veräußerten Immobilie „Wertstraße 3“ in Berlin zuzüglich des mitveräußerten Net Working Capital sowie abzüglich Anpassungspositionen, um auf den Kaufpreis der Geschäftsanteile für die bestandshaltende Gesellschaft zu kommen.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR -3,3 Mio. (Vorjahr: EUR -18,3 Mio.) resultiert maßgeblich aus der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im

Rahmen der Regeltilgung (EUR 1,7 Mio.; Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) sowie gezahlten Zinsen (EUR 1,6 Mio.; Vorjahr: EUR 2,0 Mio.). Der Rückgang ist insbesondere auf den Teilrückkauf der Anleihe 2018/2023 (rund EUR 11,8 Mio. nominal) im Oktober 2021 zurückzuführen (EUR -0,3 Mio.). Im Vorjahr war im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zudem die Auszahlung aus dem Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe 2018/2023 (rund EUR 11,8 Mio. nominal) sowie die Rückführung des Darlehens der veräußerten Immobilie „Werftstraße 3“ (EUR 2,9 Mio.) enthalten.

#### **4. NACHTRAGSBERICHT**

Am 31. Januar / 15. Februar 2023 hat die InCity Immobilien AG für ihre Tochtergesellschaft (IC Bau GmbH) mit der Berlin Hyp AG eine Cost-Overrun-Garantievereinbarung auf erstes Anfordern mit Rangrücktritt bis maximal EUR 1 Mio. abgeschlossen. Diese Cost-Overrun-Garantie steht im Zusammenhang mit der teilweisen Fremdfinanzierung des Neubaus der Büroimmobilie in Schönefeld, für die die IC Bau GmbH als Generalübernehmer agiert.

Der Hauptaktionär der InCity AG gewährt der Gesellschaft mit Datum vom 18. April 2023 eine Kreditlinie in Form eines Gesellschafterdarlehens mit einem Volumen von bis zu EUR 7.000.000,00 und einer Mindestlaufzeit bis zum 30. Juni 2025 zu marktgerechten Konditionen.

Weitere Vorgänge nach dem 1. Januar 2023 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG sind nicht eingetreten.

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 16 (Vorjahr: 17) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt. Zum 31. Dezember 2022 waren einschließlich Vorstand 16 (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 Objektgesellschaft 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 Projektentwicklungen 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 2023 zu der Einschätzung, dass sich der kurzfristige Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland gegenüber dem Herbst 2022 leicht verbessert habe, wenngleich die Lage angespannt bleibe. Für das Jahr 2023 sei in Deutschland von einem Wachstum des BIP um 0,2 % auszugehen. Für Jahr 2024 rechnet der Sachverständigenrat mit einem BIP-Wachstum von 1,3 %. Ein stärkerer Aufschwung werde 2023 und 2024 durch den inflationsbedingten Kaufkraftverlust, schlechtere Finanzierungsbedingungen sowie die sich nur langsam erholende Auslandsnachfrage verhindert.<sup>24</sup>

Wir gehen davon aus, dass sich das aktuelle Zinsniveau kurzfristig weiter erhöhen, mittelfristig jedoch stabilisieren bzw. wieder etwas rückläufig sein wird.

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 wird auf Abschnitt 6.4.3.1.(Fälligkeit Anleihe 2018/2023) verwiesen.

### **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.

---

<sup>24</sup> Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Pressemitteilung vom 22.03.2022



## **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 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.

## **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 auf tun, 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, welcher ermöglicht, 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. Projektentwicklungen**

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

Die unmittelbaren Risiken der InCity AG betrafen im Jahr 2022 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 wird eine zeitnahe Berichterstattung ermöglicht. Mithilfe dieser ist der Vorstand in der Lage, unternehmenskritische Situationen, sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich, frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

## **Abhängigkeit von der Ausweitung der Projektentwicklungstätigkeiten**

Die wesentlichen Risiken bei der Ausweitung des Geschäftsvolumens fokussieren sich auf die Akquisition von geeigneten Projektentwicklungen. Sollte der InCity AG die Akquisition solcher Projektentwicklungen zukünftig nicht oder nicht in ausreichendem Umfang gelingen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Umsatz- und Ertragslage und auf die Wachstumsaussichten des Projektentwicklungsgeschäftes haben. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch die kontinuierliche Pflege des bestehenden Netzwerkes beziehungsweise durch den Ausbau eines solchen Netzwerkes sowie der fremdfinanzierenden Banken.

### **6.4.2. Projektspezifische Risiken**

#### **6.4.2.1. Bestandsimmobilien**

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

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

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

Die ökonomischen Nachwirkungen der Covid-19 Pandemie sowie insbesondere die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine führten im Berichtsjahr zu einer stark gestiegenen Inflation und damit verbunden zu deutlich höheren Zinsen sowie geringerem Wirtschaftswachstum. Dies kann Auswirkungen auf die Immobilienmärkte in Form geringerer Nachfrage nach Mietflächen haben. Die InCity Gruppe ist hiervon allerdings bisher aufgrund der hohen Qualität und Core-Lagen unserer Bestandsimmobilien nicht betroffen und weist auch im Geschäftsjahr 2022 – ungeachtet von umbaubedingten Leerständen – hohe Vermietungsstände der Bestandsimmobilien auf.

### **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, sodass 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 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 militärischen Auseinandersetzung in der Ukraine und des weltweiten Inflationsdrucks – ist auch weiterhin bei Projektentwicklungen mit steigenden Kosten, Angebots- und Zeitproblemen, möglichen Gefährdungen und Unterbrechungen von Produktionsprozessen und Lieferketten, 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 für eine 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 weltwirtschaftlichen und geopolitischen Lage 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, auf die Einfluss genommen werden kann, 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**

#### **6.4.3.1 Fälligkeit Anleihe 2018/2023**

Am 1. Dezember 2023 wird der noch ausstehende Teilbetrag der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 8.250 (nominal) zur Rückzahlung fällig, welcher neben den geplanten Investitionen in die Bestandsimmobilien (EUR 5,3 Mio. im Zeitraum Januar 2023 bis Dezember 2024), nicht aus den zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mitteln der Gesellschaft bzw. des Konzerns sowie den in diesem Zeitraum aus der Verwaltungstätigkeit der Bestandsimmobilien erwirtschafteten liquiden Mitteln gedeckt werden kann. Die Gesellschaft plant die notwendige Liquidität für die Rückzahlung der Anleihe 2018/2023 sowie für die Investitionen in die Bestandsimmobilien – neben der frei verfügbaren Liquidität im Konzern sowie den in diesem Zeitraum geplanten zu erwirtschaftenden operativen Netto-Liquiditätszuflüssen – aus den beiden nachfolgend genannten Transaktionen zu generieren:

Zum einen ist die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und damit des Konzerns von dem Zahlungsmittelzufluss des geplanten Verkaufs einer Bestandsimmobilie in Höhe des erwarteten und marktgerechten Kaufpreises abhängig. Sollte sich bis zur Fälligkeit der Anleihe 2018/2023 hier kein externer Dritter in einem Verkaufsprozess finden, mit dem die Verkaufstransaktion zu marktgerechten Konditionen abgeschlossen werden kann, ist die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und damit des Konzerns davon abhängig, dass der Hauptaktionär der InCity AG, die Realsoul Holding S.A., Munsbach,

Luxemburg, die Bestandsimmobilie entsprechend seiner Absichtserklärung über eine seiner direkten Tochtergesellschaften zu marktgerechten Konditionen erwirbt.

Zum anderen ist die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und damit des Konzerns von der finanziellen Unterstützung des Hauptaktionärs der InCity AG abhängig, der mit der Gesellschaft mit Datum vom 18. April 2023 eine Kreditlinie in Form eines Gesellschafterdarlehens mit einem Volumen von bis zu EUR 7.000.000,00 und einer Mindestlaufzeit bis zum 30. Juni 2025 zu marktgerechten Konditionen vereinbart hat.

Sollte die Bestandsimmobilie anders als von uns erwartet, nicht an einen externen Dritten veräußert werden können und sollte in diesem Fall der Hauptaktionär der InCity AG anders als von ihm erklärt die Bestandsimmobilie nicht zu marktgerechten Konditionen erwerben, wäre die Gesellschaft und damit der Konzern zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und damit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auf weitere interne Maßnahmen wie die Aufvalutierung von Darlehen oder von dem Verkauf anderer Bestandsimmobilien abhängig oder auf die Zuführung von weiterem Eigen- oder Fremdkapital angewiesen, um die Anleihe 2018/2023 bei Fälligkeit zurückzahlen zu können und die Investitionen in die Bestandsimmobilien leisten zu können. Insoweit wird auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Gesellschaft und damit des Konzerns hingewiesen.

#### **6.4.3.2 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 2022 im Portfolio der InCity AG 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 Banken gewährten Finanzierungen wie bisher auch zu jeweils marktgerechten Konditionen angeboten werden. Der Vorstand geht weiter davon aus, dass die zukünftigen Zinskonditionen der Banken – auch aufgrund von weiteren Zinserhöhungen der Notenbanken – sich kurzfristig weiterhin erhöhen, sich aber mittelfristig wieder stabilisieren bzw. wieder etwas rückläufig sein werden.

Im Rahmen der Projektbeteiligungen muss die InCity AG die finanziellen Mittel im Voraus investieren, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity Gruppe hat deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Die von den Banken gewährten Finanzierungen der InCity Gruppe bestehen grundsätzlich aus der Ankauffinanzierung für die

Grundstückserwerbskosten und der daran anschließenden Aufbaufinanzierung für die Baumaßnahmen. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute die Bereitstellung insbesondere der Mittel für die Aufbaufinanzierung im Regelfall an Vorverkaufsaufgaben und/oder Vermietungsaufgaben. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10 % bis 50 %) oder die Vermietung dieser (rund 55 %) beinhalten.

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

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

Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute infolge der Vorverkaufsaufgabe/Vermietungsaufgabe künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten Fertigstellung, später als geplant erfolgen. Ebenso besteht die Gefahr, dass Fremdkapital über Kreditinstitute für den Ankauf von Bestandsimmobilien infolge von LTV-Ratios (Loan-to-Value) 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, mit einer jeweils im Branchenvergleich hohen Eigenkapitalquote sowie eines niedrigen LTV-Ratios in Bezug auf die Fremdkapitalfinanzierungen des Konzerns.

#### **6.4.3.4 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.

#### **6.4.3.5 Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

Die InCity AG überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Kontenübersicht. Monatlich wird die umfassende Liquiditätsplanung aktualisiert.

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.

#### **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 Jahr 2021 erfolgte ein Teilrückkauf der ausgegebenen Anleihe in Höhe von rund EUR 11,8 Mio. nominal. Am 1. Dezember 2023 wird der noch ausstehende Teilbetrag der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 8.250 (nominal) zur Rückzahlung fällig.

Das Umfeld auf dem Immobilienmarkt in Deutschland wird vom Vorstand aufgrund der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten als herausfordernder im Vergleich zu den Vorjahren angesehen. Aufgrund des niedrigen LTV-Ratios in Bezug auf die Fremdkapitalfinanzierungen unseres Konzerns sowie der hohen Qualität unserer Bestandsimmobilien sehen wir uns jedoch für eventuelle weitere konjunkturelle Verwerfungen gut aufgestellt und betrachten die Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell weiterhin als vergleichsweise stabil. Aus dem veränderten makroökonomischen Umfeld können sich zudem Opportunitäten auf der Ankaufsseite ergeben, so dass die Gesellschaft den Markt weiterhin nach Möglichkeiten für Investitionen in Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen prüfen wird.

Wir gehen davon aus, dass sich das aktuelle Zinsniveau kurzfristig weiter erhöhen wird, mittelfristig jedoch stabilisiert bzw. wieder etwas rückläufig sein wird.

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass die Gesellschaft, die sich im veränderten Umfeld bietenden Chancen auf dem Projektentwicklungs- und Immobilieninvestitionsmarkt in Deutschland nutzen kann.

## **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 Vorjahren sehr positiv, was aber in der Rechnungslegung nach HGB, bei welcher die Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, nicht abgebildet war. Hier führen unverändert jährliche ergebnismindernde planmäßige Abschreibungen (in 2022: rund EUR 1,8 Mio.) auf den Immobilienbestand zur Bildung von wesentlichen stillen Reserven. Darüber hinaus erwirtschaftet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankdarlehen (in 2022: rund EUR 1,7 Mio.), welche zu einer Erhöhung des NAV beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind. Zum 31. Dezember 2022 kam es im Vergleich zur Vorjahresstichtag erstmals seit mehreren Jahren zu rückläufigen Marktbewertungen im Wesentlichen aufgrund von gestiegenen Kapitalisierungszinssätzen: Der von einem externen Dritten ermittelte Marktwert der sieben sich im Eigentum der InCity befindenden Bestandsimmobilien sank um EUR 20,2 Mio. bzw. um knapp 9 Prozent von EUR 227,2 Mio. auf EUR 207,0 Mio. gegenüber dem Vorjahresstichtag. Insgesamt verfügt das Bestandsportfolio des Konzerns auf Basis der Bewertung von EUR 207,0 Mio. zum letzten Bilanzstichtag über stille Reserven in Höhe von rund EUR 58,3 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 75,0 Mio.). Der Immobilienbestand bietet somit weiterhin eine solide Basis für die weitere unternehmerische Entwicklung des InCity Konzerns und hat gerade in dem Marktumfeld der letzten drei Geschäftsjahre (COVID-19-Pandemie und Ukraine-Krieg) bewiesen, auch in einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld, nachhaltig operative Cashflows zu erwirtschaften.

### **7.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 weiterhin maßgeblich durch die COVID-19-Pandemie sowie außerdem ab Ende Februar durch den Krieg in der Ukraine und die dadurch ausgelösten Störungen globaler Lieferketten geprägt. Weitere wesentliche Einflussfaktoren waren das steigende Zinsniveau sowie die hohe Inflationsrate. Mit Ausnahme der seit Jahresbeginn abflauenden COVID-19-Pandemie dürften die genannten Entwicklungen auch für die gesamtwirtschaftliche Situation im Jahr 2023 maßgeblich bleiben, selbst wenn der Anstieg bei Preisen und Zinsen sich verlangsamten oder zum Stehen kommen sollte.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung konstatierte Ende März 2023 eine leichte Verbesserung des kurzfristigen Ausblicks auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, wies aber zugleich darauf hin, dass die Lage angespannt bleibe. Die hohe Inflation stelle weiterhin eine große Belastung für die Konjunktur dar. Daher sei in Deutschland für 2022 nur ein Wachstum des BIP um 0,2 % zu erwarten. Für das Jahr 2024 rechnet der Sachverständigenrat mit einem BIP-Wachstum um 1,3 %. Ein stärkerer Aufschwung werde durch den inflationsbedingten Kaufkraftverlust, schlechtere Finanzierungsbedingungen sowie die sich nur langsam erholende Auslandsnachfrage in diesem und im kommenden Jahr verhindert. Die Inflation hat ihren Höhepunkt vom Herbst 2022 nach Einschätzung



des Sachverständigenrates überschritten, dürfte aber nur langsam zurückgehen und im Jahresdurchschnitt 2023 bei 6,6 Prozent liegen. Erst für 2024 erwarten die Sachverständigen einen Rückgang der Inflationsrate auf 3,0 Prozent. Angesichts der über dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von zwei Prozent liegenden Teuerungsrate sei 2023 mit weiteren Zinserhöhungen zu rechnen.<sup>25</sup>

Das in den Prognosen des Sachverständigenrates dargestellte Szenario einer kurzfristig sehr verhaltenen und sich erst allmählich wieder verbessernden konjunkturellen Entwicklung setzt die Gesellschaft das im Branchenvergleich niedrige LTV-Ratio in Bezug auf die Fremdkapitalfinanzierung des Konzerns und die Qualität des Bestandsportfolios, welches im Wesentlichen Immobilien in Bestlagen umfasst, entgegen.

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 weitere Entwicklung der Zinsen und der Inflation sowie mögliche Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die globalen Wirtschaftskreisläufe und Lieferketten sind Faktoren, die grundsätzlich einen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der InCity im Jahr 2023 haben können.

Mit Blick auf das Zinsniveau geht der Vorstand davon aus, dass eventuell weitere Zinserhöhungen kurzfristig keinen Einfluss auf das Ergebnis des InCity-Konzerns haben, da in den bestehenden Darlehensverträgen feste Zinssätze vereinbart worden sind und die ersten Bestandsimmobilienfinanzierungen erst ab Mitte 2025 zur Refinanzierung anstehen.

Das bedeutendste Einflusspotenzial der Inflation sowie global gestörter Lieferketten bezüglich der Geschäftsentwicklung der InCity liegt in möglichen Steigerungen der Preise für Energie, Baumaterial und Bauleistungen im Zusammenhang mit eigenen Projektentwicklungen. Der Vorstand erwartet hier jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine signifikanten Steigerungen der entsprechenden Kosten über das den aktuellen Planungen zugrundeliegende Niveau hinaus. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass das derzeit in Realisierung befindliche Bauprojekt in Schönefeld bereits relativ weit fortgeschritten ist. Die dafür noch erforderlichen Lieferungen und Leistungen von Dritten sind bereits weitestgehend vertraglich vereinbart, sodass die damit verbundenen Kosten bereits bekannt sind.

Steigende Energiekosten müssen von der InCity nur insoweit getragen werden, wie sie den Eigenverbrauch betreffen; die für die Energieversorgung der Bestandsimmobilien anfallenden Kosten werden entsprechend den marktüblichen Mietverträgen durch die jeweiligen Mieter getragen. Soweit bei der Vermietung von

---

<sup>25</sup>Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Pressemitteilung vom 22.03.2022

Gewerbeflächen eine Indexierung der Miete vereinbart wurde, wirkt sich ein weiterer Anstieg der Verbraucherpreise entsprechend positiv auf die von InCity erzielten Mieterträge aus.

Generell analysiert der Vorstand regelmäßig die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen bezüglich möglicher Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation und die Aktivitäten des InCity-Konzerns, um bei Bedarf frühzeitig reagieren zu können.

Insgesamt wird auch zukünftig die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity-Konzerns 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 (Teil)-Fertigstellung des Neubaus erfasst. Die Fertigstellung der Allgemeinflächen sowie Übergabe von ersten Mietflächen ist für Ende des Jahres 2023 geplant – und somit auch die Teilgewinnrealisierung des Projektes. 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 2023 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 1,9 Mio. (davon rund EUR 1,8 Mio. auf die Bestandsimmobilien) mindern das geplante Konzernergebnis. Zum anderen umfasst die Prognose für den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 zwischen EUR 3,1 Mio. und EUR 3,6 Mio. an Investitionen in den Bestand, die bilanzseitig nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern. Dies umfasst auch Maßnahmen, die für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 geplant waren, jedoch nicht umgesetzt worden waren (zwischen EUR 1,0 Mio. bis EUR 1,5 Mio.). Bei den geplanten Gesamt-Investitionen handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um werterhöhende Maßnahmen. Ergebniserhöhend ist die Teilgewinnrealisierung aus dem GÜ-Vertrag des Neubaus in Schönefeld Bestandteil der Konzernprognose für das Jahr 2023: Insgesamt plant die Gesellschaft für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2023 derzeit ein Jahresfehlbetrag zwischen EUR -3,8 Mio. und EUR -4,3 Mio.

Ebenfalls ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen von potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2023 plant der Vorstand für die InCity AG derzeit ein Jahresergebnis von EUR -0,4 Mio. und EUR -0,9 Mio. Hierbei ist zu beachten, dass die Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe (2022: rund EUR 0,6 Mio.) ab dem Geschäftsjahr 2023 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.

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. SCHLUSSEKTLÄRUNG 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.

Schönefeld, 21. April 2023

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	65
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	67
Konzern-Kapitalflussrechnung	68
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	69
Anhang	71
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	85
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	87

# KONZERN-BILANZ

## ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	61	31
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	146.495	150.114
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252	247
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.162	2.041
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	514	514
	<b>149.484</b>	<b>152.947</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	20.058	6.907
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.690	2.805
2. Sonstige Vermögensgegenstände	202	102
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	11.120	11.109
	<b>34.070</b>	<b>20.923</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>148</b>	<b>190</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>183.702</b>	<b>174.060</b>



# KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>TEUR</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	86.000	86.000
./.. eigene Anteile	-36	-36
bedingtes Kapital TEUR 43.000 (Vj. TEUR 43.000)	<b>85.964</b>	<b>85.964</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	11.245	11.245
<b>III. Gewinnrücklage</b>		
1. Gesetzliche Gewinnrücklage	36	36
2. Andere Gewinnrücklagen	-103	-103
<b>IV. Konzernbilanzverlust</b>	-12.902	-10.042
<b>V. Ausgleichposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>	32	151
	<b>84.272</b>	<b>87.251</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	114	40
2. sonstige Rückstellungen	2.648	1.992
	<b>2.762</b>	<b>2.032</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	8.271	8.271
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.267	65.940
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21.280	7.892
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	995	853
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.814	1.769
davon aus Steuern TEUR 335 (Vj. TEUR 345)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 3 (Vj. TEUR 2)		
	<b>96.627</b>	<b>84.725</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>41</b>	<b>52</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>183.702</b>	<b>174.060</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

TEUR	01.01.-31.12. 2022	01.01.-31.12. 2021
1. Umsatzerlöse	7.698	7.531
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	13.152	5.271
3. Sonstige betriebliche Erträge	951	4.076
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.106	-7.189
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.595	-1.464
b) soziale Abgaben	-189	-194
6. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.703	-1.955
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.302	-2.492
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	53
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-578
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.617	-1.959
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-131	-80
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.842</b>	<b>1.020</b>
13. Sonstige Steuern	-18	-6
<b>14. Konzernjahresfehlbetrag (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss)</b>	<b>-2.860</b>	<b>1.014</b>
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-10.042	-11.058
16. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresüberschuss	0	2
<b>17. Konzernbilanzverlust</b>	<b>-12.902</b>	<b>-10.042</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

TEUR	01.01.-31.12. 2022	01.01.-31.12. 2021
Jahresfehlbetrag (-) /Jahresüberschuss (+) vor Ertragsteuern	-2.729	1.094
(+) Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.703	2.533
	<b>974</b>	<b>3.627</b>
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.617	1.906
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	-110	-656
(-) gezahlte Ertragsteuern	-56	-93
	<b>2.425</b>	<b>4.784</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	-13.152	-5.271
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115	-893
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstige Aktiva	-59	14
(+/-) Veränderung der sonstigen Rückstellungen	671	212
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142	577
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	13.424	6.280
(-/+) Gewinn/Verlust aus Anlagenabgang	0	-2.940
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.566</b>	<b>2.763</b>
(+) Einzahlungen aus Abgang Finanzanlagevermögen	0	1
(+) Einzahlungen aus Abgängen Konsolidierungskreis	0	10.203
(-) Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-6
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-250	-152
(+) erhaltene Zinsen	0	53
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-250</b>	<b>10.099</b>
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.652	-16.258
(-) gezahlte Zinsen	-1.638	-1.993
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.290</b>	<b>-18.251</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>26</b>	<b>-5.390</b>
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	11.109	16.499
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestands	-15	0
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.120</b>	<b>11.109</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2022

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesetzl. Gewinn- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
<b>1. Januar 2021</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>
Periodenergebnis 2021	0	0	0	0
<b>31. Dezember 2021</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>
<b>1. Januar 2022</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>
Periodenergebnis 2022	0	0	0	0
Sonstige Veränderung	0	0	0	0
<b>31. Dezember 2022</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2022

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile in Fremdbesitz	Insgesamt
<b>-36</b>	<b>-11.058</b>	<b>154</b>	<b>86.238</b>
0	1.016	-2	1.014
<b>-36</b>	<b>-10.042</b>	<b>152</b>	<b>87.252</b>
<b>-36</b>	<b>-10.042</b>	<b>152</b>	<b>87.252</b>
0	-2.860	0	-2.860
0	0	-120	-120
<b>-36</b>	<b>-12.902</b>	<b>32</b>	<b>84.272</b>

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

## ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 wurde am 21. April 2023 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 Schönefeld, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 16658 CB im Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Zeppelinstraße 1, 12529 Schönefeld, Deutschland. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022, mit Eintragung in das Handelsregister am 17. Oktober 2022, ihren Sitz vom Frankfurt am Main nach Schönefeld verlegt. 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 Millionenbereich 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 maßgebenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. In Bezug auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit

der Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt 6.4.3.1 (Fälligkeit der Anleihe 2018/2023) des zusammengefassten Lageberichts.

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) sowie notwendige außerplanmäßige Abschreibungen, 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 wurde keine Gesellschaft erstmalig konsolidiert.

Folgende Gesellschaften wurden im Berichtszeitraum nicht mehr konsolidiert (entkonsolidiert), da die Liquidation am 22. Dezember 2022 beendet wurde:

- BRST Immo Invest GmbH i. L.
- BRST 100 Immo Invest GmbH i. L.
- Cologne Immo Invest II GmbH i. L.
- Immo Invest Rhein Main GmbH i. L.
- MG 10-14 GmbH i. L.
- Rheinland Immo Invest GmbH i. L.

#### **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 149.484 (31. Dezember 2021: TEUR 152.947) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 148.909; 31. Dezember 2021: TEUR 152.402). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 146.495 (31. Dezember 2021: TEUR 150.114). Dieser Betrag betrifft die sieben im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung in Höhe von TEUR 514 (31. Dezember 2021: TEUR 514) betrifft 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 2021: TEUR 514). Zum 31. Dezember 2021 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.290 und für das Geschäftsjahr 2021 ein Jahresfehlbetrag von TEUR 98 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 61 (31. Dezember 2021: TEUR 31) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -Lizenzen des Mutterunternehmens.

## Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 31.12.2022	Kapitalanteil der InCity AG %
<b>Mutterunternehmen</b>	
InCity Immobilien AG, Schönefeld	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>	
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim am Taunus	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim am Taunus	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Schönefeld	100
IC Bau GmbH, Schönefeld	100
IC Baumanagement GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Schönefeld	100*
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt12 Berlin GmbH, Schönefeld	100
<b>Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen:</b>	
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln**	45

\* mittelbar über IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld

\*\* 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 2022 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, Schönefeld
- IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Schönefeld
- IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld

#### **Vorräte**

Die **Vorräte** bestehen ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 20.058 (31. Dezember 2021: TEUR 6.907) und beinhalten einerseits den Baufortschritt, der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 18.206 (31. Dezember 2021: TEUR 5.051). Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.852 (31. Dezember 2021: TEUR 1.852) enthalten.

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

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.690 (31. Dezember 2021: TEUR 2.805) 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 225 (31. Dezember 2021: TEUR 234) wertberichtigt.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 56 (31. Dezember 2021: TEUR 19). Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinbehalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2021 innerhalb eines Jahres fällig.

Die **liquiden Mittel** in Höhe von TEUR 11.120 (31. Dezember 2021: TEUR 11.109) sind in Höhe von TEUR 8.836 (31. Dezember 2021: TEUR 8.825) frei verfügbar. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 148 (31. Dezember 2021: TEUR 190) 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 2022 TEUR 86.000 (31. Dezember 2021: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2021: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2020	86.000.000	86.000
31.12.2021	86.000.000	86.000
<b>31.12.2022</b>	<b>86.000.000</b>	<b>86.000</b>

Das in der Hauptversammlung vom 31. August 2017 bestehende genehmigte Kapital 2017 war bis zum 30. August 2022 befristet. Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde ein neues genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2022) beschlossen und der Vorstand der Gesellschaft somit ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. August 2027 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 2022). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 31. Dezember 2022 betrug das **genehmigte Kapital** demnach TEUR 43.000.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde das bestehende bedingte Kapital 2017 aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00, eingeteilt in bis Stück 43.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2022 demnach TEUR 43.000.

### Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2022 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (31. Dezember 2021: 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 2021: 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 2022 TEUR 11.245 (31. Dezember 2021: 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 -12.902 ist ein Verlustvortrag von TEUR -10.042 enthalten.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 2.648; 31. Dezember 2021: TEUR 1.992) betreffen hauptsächlich mit TEUR 460 Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (31. Dezember 2021: TEUR 466), Rückstellungen für ausstehende Baukostenabrechnungen der im Rahmen eines GÜ-Vertrages neu zu errichtenden Büroimmobilie in Höhe von TEUR 410 (31. Dezember 2021: TEUR 124), eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 423; 31. Dezember 2021: TEUR 291), Rückstellungen für Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 222 (31. Dezember 2021: TEUR 265), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 163 (31. Dezember 2021: TEUR 236), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 153 (31. Dezember 2021: TEUR 134) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 42 (31. Dezember 2021: TEUR 26).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 7 Jahren von 0,92 % (31. Dezember 2021: 0,86 %) 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	31.12.2022 Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Anleihe (31.12.2021)	8.271 (21)	0 (8.250)	0 (0)	8.271 (8.271)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2021)	1.734 (1.823)	4.682 (6.025)	57.851 (58.092)	64.267 (65.940)
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2021)	21.280 (2.073)	0 (5.819)	0 (0)	21.280 (7.892)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2021)	995 (853)	0 (0)	0 (0)	995 (853)
5. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2021)	1.814 (1.769)	0 (0)	0 (0)	1.814 (1.769)
- davon aus Steuern (31.12.2021)	335 (345)	0 (0)	0 (0)	335 (345)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2021)	3 (2)	0 (0)	0 (0)	3 (2)

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 enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (TEUR 19.397; 31. Dezember 2021: TEUR 5.819) für die im Rahmen eines Generalübernahmevertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld, mit einer geplanten Fertigstellung im 4. Quartal 2023. Des Weiteren enthalten die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte (TEUR 1.883; 31. Dezember 2021: TEUR 2.073).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.321; 31. Dezember 2021: TEUR 1.321) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 335; 31. Dezember 2021: TEUR 345) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 3 (31. Dezember 2021: TEUR 2).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 41 (31. Dezember 2021: TEUR 51) 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 673 (31. Dezember 2021: TEUR 779) 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 165 (31. Dezember 2021: TEUR 164) 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 Gesamtlauzeit 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 2022 einen positiven Marktwert von rund TEUR 213. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt.

### **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 TEUR 7.698 (Vorjahr: TEUR 7.531) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (TEUR 6.903; Vorjahr: TEUR 6.681). Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien von insgesamt TEUR 222 im Vergleich zum Vorjahr resultiert einerseits aus einem Rückgang der erzielten Nettokaltmiete aus den Bestandsimmobilien (TEUR -319) in der Berichtsperiode. Der Rückgang der erzielten Nettokaltmiete zum Vorjahr begründet sich zum einen aufgrund des in 2021 erfolgten Verkaufs einer Bestandsimmobilie (TEUR -143). Weitere Gründe waren ein durch Umbaumaßnahmen bedingter temporär höherer Leerstand im Objekt „Jägerstraße 34/35“ (TEUR -208) sowie ein erhöhter Leerstand im Vergleich zum Vorjahr aufgrund eines Ende Juli 2022 ausgelaufenen Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18/20“ (TEUR -114) in Frankfurt am Main. Gegenläufig konnte für die restlichen fünf Bestandsimmobilien ein Anstieg bei den erzielten Nettokaltmieten im Vorjahresvergleich von TEUR 146 erzielt werden. Zusätzlich zu den erzielten Nettokaltmieten werden in den Erträgen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien abgerechnete finale Mieterschlussrechnungen in den Umsatzerlösen ausgewiesen: Hier wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 für einzelne wenige Bestandsimmobilien die finale Mieterschlussabrechnung (TEUR 549) für zwei Perioden abgerechnet, denen keine finale Mieterschlussabrechnung im Geschäftsjahr 2021 gegenüberstand. Gegenläufig verringerten sich die finalen Mieterschlussabrechnungen für die übrigen Bestandsimmobilien um TEUR 56 im Vorjahresvergleich.

Zum anderen umfassen die Konzernumsatzerlöse Erträge aus Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie damit zusammenhängende Tätigkeiten in Höhe von TEUR 794 (Vorjahr: TEUR 850).

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

In der Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (TEUR 13.152), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, enthalten. Im Berichtszeitraum resultiert in den Bestandsveränderungen kein Saldo aus abgerechneten Betriebskosten der Vorperioden sowie den geschätzten noch abzurechnenden Betriebskosten 2022 (Vorjahr: TEUR 217).

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten unter anderem Erträge aus Forderungen für bereits abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 166; Vorjahr: TEUR 0), welche in korrespondierender Höhe wertberichtigt werden. Des Weiteren setzen sich die sonstigen Erträge aus, Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 164; Vorjahr: TEUR 124), periodenfremden Erträgen aus der Ausbuchung für Anteile anderer Gesellschafter (TEUR 119; Vorjahr: TEUR 0), Weiterbelastungen an Mieter (TEUR 68;



Vorjahr: TEUR 5), Erträge aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der Muttergesellschaft angemieteten Büroflächen (TEUR 57; Vorjahr: TEUR 56), Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 49; Vorjahr: TEUR 5), Weiterbelastungen im Rahmen eines Schadensersatzvergleiches (TEUR 27; Vorjahr: TEUR 0), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 94) sowie Entkonsolidierungserträgen liquidierter Alt-Gesellschaften (TEUR 18; Vorjahr: TEUR 0) zusammen. Zudem resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 52). Im Vorjahr war zudem hier das Konzernergebnis aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft (TEUR 3.602; inklusive Entkonsolidierungseffekt in Höhe von TEUR 661) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.302 (Vorjahr: TEUR 2.492) verringerten sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 190. Wesentliche Einmal- bzw. Sondereffekte ergeben sich aus dem Aufwand betreffend einer Risikorückstellung für eine abgeschlossene Projektbeteiligung (TEUR 423) und Aufwendungen für Vergleichszahlungen für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 151). Demgegenüber stehen einmalige Effekte des Vorjahres aus angefallenen 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), 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. Im Berichtsjahr 2022 setzen sich die sonstigen Aufwendungen maßgeblich aus Aufwendungen einer Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 423; Vorjahr TEUR 291), Rechts- und Beratungskosten (TEUR: 293; Vorjahr: TEUR 433), Einstellungen in Einzelwertberichtigungen (TEUR 225; Vorjahr: TEUR 235), Raumkosten (TEUR 245; Vorjahr: TEUR 220), EDV-Kosten (TEUR 157; Vorjahr: TEUR 167), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 158; Vorjahr: TEUR 148), Aufwendungen für Vergleichszahlungen für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 151; Vorjahr: TEUR 0), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 86; Vorjahr: TEUR 96), Buchführungskosten (TEUR 73; Vorjahr: TEUR 66), Reisekosten (TEUR 51; Vorjahr: TEUR 50), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 46; Vorjahr: TEUR 24), Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften (TEUR 43; Vorjahr: TEUR 24), Kosten der Börsennotierung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 35), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 39; Vorjahr: TEUR 34), Versicherungskosten (TEUR 25; Vorjahr: TEUR 14) sowie Kosten für Beiträge und Abgaben (TEUR 6; Vorjahr: TEUR 11) zusammen.

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**  
**Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** im Berichtsjahr betreffen ausschließlich Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 3.703 (Vorjahr: TEUR 1.955), wovon TEUR 1.836 (Vorjahr: TEUR 1.860) die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand betreffen. In der Berichtsperiode wurde das Grundstück der Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main außerplanmäßig um TEUR 1.783 auf den Marktwert - ermittelt durch einen externen Marktwertgutachter - per 31.12.2022 wertberichtigt.

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

Die Zinserträge und ähnliche Erträge betragen im Berichtsjahr TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 53). Im Vorjahr waren hier maßgeblich Zinserträge aus der Verzinsung einer Kaufpreisrate für den Verkauf der Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Gesellschaft in Höhe von TEUR 53 enthalten.

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

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.617 (Vorjahr: TEUR: 1.959) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 1.299; Vorjahr: TEUR 1.356) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 248; Vorjahr: TEUR 532) zusammen.

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 80) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen.

Auf Basis des Konzernjahresfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR 2.729 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragsteuersatz von 31,5 % ein erwarteter Steueraufwand von TEUR 0. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem zum einen aus steuerbarem Ertrag von Einzelgesellschaften sowie zum anderen aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

### **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.234 (Vorjahr: TEUR 2.284) 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 14 (Vorjahr: 15).

## Nachtragsbericht

Am 31. Januar / 15. Februar 2023 hat die InCity Immobilien AG für ihre Tochtergesellschaft (IC Bau GmbH) mit der Berlin Hyp AG eine Cost-Overrun-Garantievereinbarung auf erstes Anfordern mit Rangrücktritt bis maximal EUR 1 Mio. abgeschlossen. Diese Cost-Overrun-Garantie steht im Zusammenhang mit der teilweisen Fremdfinanzierung des Neubaus der Büroimmobilie in Schönefeld, für die die IC Bau GmbH als Generalübernehmer agiert.

Der Hauptaktionär der InCity AG gewährt der Gesellschaft mit Datum vom 18. April 2023 eine Kreditlinie in Form eines Gesellschafterdarlehens mit einem Volumen von bis zu EUR 7.000.000,00 und einer Mindestlaufzeit bis zum 30. Juni 2025 zu marktgerechten Konditionen.

Weitere Vorgänge nach dem 1. Januar 2023 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity AG Konzerns sind nicht eingetreten.

## Prüfungs- und Beratungshonorare

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

TEUR	2022	2021
Abschlussprüfung	96	86
Steuerberatung	0	0
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>96</b>	<b>86</b>

Schönefeld, 21. April 2023

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Um- gliederung	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	235	56	0	0	291
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken	159.688	0	0	0	159.688
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	473	31	3	31	532
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.041	163	11	-31	2.162
	<b>162.202</b>	<b>194</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>162.382</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	2.866	0	0	0	2.866
	<b>165.303</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>165.539</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
204	26	0	230	61	31
9.574	3.619	0	13.193	146.495	150.114
226	57	3	280	252	247
0	0	0	0	2.162	2.041
<b>9.800</b>	<b>3.676</b>	<b>3</b>	<b>13.473</b>	<b>148.909</b>	<b>152.402</b>
2.352	0	0	2.352	514	514
<b>12.356</b>	<b>3.702</b>	<b>3</b>	<b>16.055</b>	<b>149.484</b>	<b>152.947</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die InCity Immobilien AG

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der InCity Immobilien AG, Schönefeld, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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.

#### Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf Abschnitt 3. „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ im Konzernanhang und Abschnitt 6. „Risiko- und Chancenbericht“; Unterabschnitt 6.4.3.1 „Fälligkeit Anleihe 2018/2023“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, in denen der Vorstand der Gesellschaft beschreibt, dass der noch ausstehende Teilbetrag der Anleihe 2018/2023 in Höhe von EUR 8,25 Mio. am 1. Dezember 2023 zur Rückzahlung fällig wird, welcher neben den geplanten Investitionen in die Bestandsimmobilien im Prognosezeitraum nicht aus den zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mitteln der Gesellschaft bzw. des Konzerns sowie den im Prognosezeitraum aus der Verwaltungstätigkeit der Bestandsimmobilien erwirtschafteten liquiden Mitteln gedeckt werden kann. Die Gesellschaft plant die notwendige Liquidität für die Rückzahlung der Anleihe 2018/2023 sowie für die Investitionen in die Bestandsimmobilien neben der frei verfügbaren Liquidität im Konzern sowie den in diesem Zeitraum geplanten zu erwirtschaftenden operativen Netto-Liquiditätszuflüssen aus den nachfolgend genannten Transaktionen zu generieren. Zum einen ist die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und damit des Konzerns von dem Zahlungsmittelzufluss des geplanten Verkaufs einer Bestandsimmobilie in Höhe des erwarteten und marktgerechten Kaufpreises abhängig. Sollte sich bis zur Fälligkeit der Anleihe 2018/2023 kein externer Dritter in einem Verkaufsprozess finden, mit dem die Verkaufstransaktion zu marktgerechten Konditionen abgeschlossen werden kann, ist die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und damit des Konzerns davon abhängig, dass der Hauptaktionär der InCity AG, Schönefeld, die Realsoul Holding S.A., Munsbach/Luxemburg, die Bestandsimmobilie entsprechend seiner Absichtserklärung über eine seiner direkten Tochtergesellschaften zu marktgerechten Konditionen erwirbt. Zum anderen ist die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und damit des Konzerns darüber hinaus von der finanziellen Unterstützung des Hauptaktionärs der InCity AG abhängig, der mit der Gesellschaft mit Datum vom 18. April 2023 eine Kreditlinie in Form eines Gesellschafterdarlehens mit einem Volumen von bis zu EUR 7,0 Mio. und einer Mindestlaufzeit bis zum 30. Juni 2025 vereinbart hat. Sollte die Bestandsimmobilie anders als vom Vorstand erwartet, nicht an einen externen Dritten veräußert werden können, und sollte in diesem Fall der Hauptaktionär der InCity AG anders als von ihm erklärt, die Bestandsimmobilie nicht zu marktgerechten Konditionen erwerben, wäre die Gesellschaft und damit der Konzern zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und damit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auf weitere interne Maßnahmen, wie die Aufvalutierung von Darlehen oder wie dem Verkauf anderer Bestandsimmobilien abhängig oder auf die Zuführung von weiterem Eigen- oder Fremdkapital angewiesen, um die Anleihe 2018/2023 bei Fälligkeit zurückzahlen zu können und die Investitionen in die Bestandsimmobilien leisten zu können. Damit wird auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hingewiesen, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

## **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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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 anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Konzernabschlusses 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des 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 Prüfung feststellen.“

Berlin, 24. April 2023

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Wehner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Beckers  
Wirtschaftsprüfer

---

## JAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	93
Gewinn- und Verlustrechnung	95
Entwicklung des Anlagevermögens	96
Anhang	98
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	108

---

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD  
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022 NACH HGB

AKTIVA	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software		60.605,00	31
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		42.556,00	48
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.019.669,05		1.070
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.558.913,89		96.773
		97.578.582,94	97.843
		<b>97.681.743,94</b>	<b>97.922</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.725,00		28
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.541.385,51		5.962
3. Sonstige Vermögensgegenstände	55.789,23		29
		<b>6.639.899,74</b>	<b>6.019</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		2.242.265,78	2.721
		<b>8.882.165,52</b>	<b>8.740</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>33.574,39</b>	<b>32</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>106.597.483,85</b>	<b>106.694</b>

## INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022 NACH HGB

PASSIVA	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	TEUR
<b>A Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	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
<b>II. Kapitalrücklage</b>	11.245.115,24	11.245
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	35.853,42	36
<b>IV. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)</b>	-1.707.705,56	160
	<b>95.536.992,10</b>	<b>97.405</b>
<b>B Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	51.097,16	21
2. Sonstige Rückstellungen	543.694,29	546
	<b>594.791,45</b>	<b>567</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	8.270.625,00	8.271
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.114,37	84
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.985.539,70	268
4. Sonstige Verbindlichkeiten	148.532,44	94
davon aus Steuern EUR 144.799,33 (Vj. TEUR 93)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.859,54 (Vj. TEUR 1)		
	<b>10.460.811,51</b>	<b>8.717</b>
<b>D Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.888,79</b>	<b>5</b>
	<b>106.597.483,85</b>	<b>106.694</b>

**INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD**  
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM**  
**1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022**

	EUR	01.01.-31.12. 2022 EUR	01.01.-31.12. 2021 TEUR
1. Umsatzerlöse	692.100,00		645
2. Sonstige betriebliche Erträge	328.014,44		3.035
		<b>1.020.114,44</b>	<b>3.680</b>
3. Materialaufwand			0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-205.360,75		0
		<b>-205.360,74</b>	<b>0</b>
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-772.429,57		-706
b) Soziale Abgaben	-52.619,39		-58
		<b>-825.048,96</b>	<b>-764</b>
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-38.215,43		-64
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-399.568,17		-14
		<b>-437.783,60</b>	<b>-78</b>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-949.757,66		-1.209
		<b>-2.417.950,96</b>	<b>-2.051</b>
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00		0
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.808.622,27		1.940
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>EUR 1.808.536,27 (Vj. TEUR 1.887)</i>			
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		-578
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
<i>davon an verbundene Unternehmen</i> <i>EUR 2.211,44 (Vj. EUR 232,04)</i>	-265.318,93		-556
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.965.638,01		-307
		<b>-422.334,67</b>	<b>499</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-33.422,40	-23
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-1.853.593,59</b>	<b>2.105</b>
14. Sonstige Steuern		-14.298,89	0
<b>15. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)</b>		<b>-1.867.892,48</b>	<b>2.105</b>
16. Gewinnvortrag (Vorjahr: Verlustvortrag)		160.186,92	-1.945
<b>17. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)</b>		<b>-1.707.705,56</b>	<b>160</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software	234.119,01	55.726,17	0,00	289.845,18
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.233,00	6.305,26	3.345,54	158.192,72
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.813.653,25	0,00	50.000,00	7.763.653,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.772.891,33	2.365.047,56	2.579.025,00	96.558.913,89
	<b>104.586.544,58</b>	<b>2.365.047,56</b>	<b>2.629.025,00</b>	<b>104.322.567,14</b>
	<b>104.975.896,59</b>	<b>2.427.078,99</b>	<b>2.632.370,54</b>	<b>104.770.605,04</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

01.01.2022	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
202.888,01	26.352,17	0,00	229.240,18	60.605,00	31.231,00
107.118,00	11.863,26	3.344,54	115.636,72	42.556,00	48.115,00
6.743.984,20	0,00	0,00	6.743.984,20	1.019.669,05	1.069.669,05
0,00	0,00	0,00	0,00	96.558.913,89	96.772.891,33
<b>6.743.984,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.743.984,20</b>	<b>97.578.582,94</b>	<b>97.842.560,38</b>
<b>7.053.990,21</b>	<b>38.215,43</b>	<b>3.344,54</b>	<b>7.088.861,10</b>	<b>97.681.743,94</b>	<b>97.921.906,38</b>



# INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

### 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 Schönefeld, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 16658 CB im Handelsregister B des Amtsgerichts Cottbus geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Zeppelinstraße 1, 12529 Schönefeld, Deutschland. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022, mit Eintragung in das Handelsregister am 17. Oktober 2022, ihren Sitz vom Frankfurt am Main nach Schönefeld verlegt.

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.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. In Bezug auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Gesellschaft verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt 6.4.3.1 (Fälligkeit der Anleihe 2018/2023) des zusammengefassten Lageberichts.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) sowie notwendige außerplanmäßige Abschreibungen, auf den niedrigeren beizulegenden Wert, 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 Anlagenspiegel dargestellt.

Beteiligungsbezeichnung	Kapitalanteil der	Eigenkapital zum	Ergebnis
	InCity AG	31.12.2022	2022
	%	TEUR	TEUR
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-1.073	-12
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100	9	-1
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.698	-73
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim am Taunus.	51	-238	-2
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81	-2.603	-324
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100	114	7
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin*	100	16	0
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln****	45	1.290	98
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim am Taunus	51	49	-2
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Schönefeld	100	-363	-86
IC Bau GmbH, Schönefeld	100	-73	-71
IC Baumanagement GmbH, Schönefeld	100	-117	-197
IC Objekt2 Berlin GmbH, Schönefeld	100	746	209
IC Objekt3 Berlin GmbH, Schönefeld	100	-1.853	-329
IC Objekt4 Berlin GmbH, Schönefeld	100	-6.082	-458
IC Objekt5 Berlin GmbH, Schönefeld	100	622	300
IC Objekt6 Berlin GmbH, Schönefeld	100	-468	-64
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Schönefeld**	100***	22	0
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Schönefeld*	100	46	0
IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld*	100	-2.418	0
IC Objekt12 Berlin GmbH, Schönefeld	100	-2.003	-291

\* Gewinnabführungsvertrag mit InCity Immobilien AG, Schönefeld

\*\* Gewinnabführungsvertrag mit IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld

\*\*\* Anteilsbesitz mittelbar über IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld

\*\*\*\* mittelbar über Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin; Eigenkapital und Ergebnis bezieht sich auf 2021

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen in Höhe von TEUR 96.559 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 6.541 (31. Dezember 2021: TEUR 5.962) und resultieren aus Darlehen (TEUR 4.359) sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft (TEUR 2.182).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 14) einzelwertberichtet.

In den sonstigen Vermögensgegenständen ist insbesondere die geleistete Mietkaution (TEUR 20; 31. Dezember 2021: TEUR 20) sowie das Anfang 2023 ausgekehrte Bankguthaben von liquidierten Alt-Gesellschaften (TEUR 27; 31. Dezember 2021: TEUR 0) ausgewiesen.

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 2022 TEUR 86.000 (31. Dezember 2021: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2021: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das in der Hauptversammlung vom 31. August 2017 bestehende genehmigte Kapital 2017 war bis zum 30. August 2022 befristet. Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde der Vorstand der Gesellschaft somit ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. August 2027 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 2022). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 31. Dezember 2022 betrug das **genehmigte Kapital** demnach TEUR 43.000.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde das bestehende bedingte Kapital 2017 aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00, eingeteilt in bis zu 43.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2022 demnach TEUR 43.000.

### Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2022 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (31. Dezember 2021: 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 2021: 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 Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 11.245 (31. Dezember 2021: TEUR 11.245).

### Sonstige Rückstellungen

TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Rückstellungen für Abschluss- u. Prüfungskosten	114	104
Sonstige Rückstellungen	430	442
<b>Summe</b>	<b>544</b>	<b>546</b>

Die sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere für mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR 368; 31. Dezember 2021: TEUR 389), offene Urlaubsansprüche (TEUR 23; 31. Dezember 2021: TEUR 9) und ausstehende Rechnungen (TEUR 38; 31. Dezember 2021: TEUR 6) gebildet.

### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen eine Verlustübernahme im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages mit der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH (TEUR 1.958; 31. Dezember 2021: TEUR 0), welche sich maßgeblich durch eine außerplanmäßige Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1.758 auf die durch die IC Objekt8 Frankfurt GmbH gehaltene Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt auf den Marktwert – ermittelt durch einen externen Marktwertgutachter – per 31. Dezember 2022 erklärt. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 19 (31. Dezember 2021: TEUR 268) ausgewiesen.

Verbindlichkeitenspiegel	31.12.2022			31.12.2021	
	Restlaufzeit			Gesamt	Gesamt
	Art der Verbindlichkeit TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
1. Anleihen	8.271	0	0	8.271	8.271
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56	0	0	56	84
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.986	0	0	1.986	268
4. Sonstige Verbindlichkeiten	148	0	0	148	94
- davon aus Steuern	145	0	0	145	93
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2	0	0	2	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.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees in Höhe von TEUR 601 (Vorjahr: TEUR 624), welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Der Rückgang um TEUR 23 ist insbesondere 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 Erlöse in Höhe von TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 0) aus weiterbelasteten konzerninternen Dienstleistungen sowie Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 21) aus Management-Fees im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber Dritten.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 328 (Vorjahr: TEUR 3.035) resultieren maßgeblich aus der ertragswirksamen Ausbuchung der Verbindlichkeiten gegenüber liquidierten Alt-Gesellschaften (TEUR 229; Vorjahr: TEUR 0) und Erträgen aus der Auskehrung von Bankguthaben liquidierter Alt-Gesellschaften (TEUR 27; Vorjahr: TEUR 0). Zudem sind Erträge aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 54), Erträgen aus den Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 54) sowie Erstattungen auf Basis des Aufwendungsausgleichsgesetzes (TEUR 7; Vorjahr: TEUR 12) enthalten. Im Vorjahr resultierten

die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen 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.

#### **Materialaufwand**

**Die Aufwendungen für bezogene Leistungen** in Höhe von TEUR 205 (Vorjahr: TEUR 0) im Berichtszeitraum betreffen ausschließlich Aufwendungen konzerninterner Weiterbelastungen, welche im Vorjahreszeitraum mit TEUR 211 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurden.

#### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

**Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 950 im Berichtszeitraum sanken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 1.209) um TEUR 259. Wesentliche Einmaleffekte bzw. Sondereffekte ergeben sich im Berichtsjahr aus Aufwendungen für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 55, Beteiligungsbuchwertabgängen im Rahmen der Liquidation von Alt-Gesellschaften in Höhe von TEUR 50 sowie laufende Kosten für die Liquidierung von Alt-Gesellschaften (TEUR 42; Vorjahr: TEUR 21). Demgegenüber stehen einmalige Effekte des Vorjahres aus Aufwendungen, im Rahmen von konzerninternen Weiterbelastungen (TEUR 211), einmalige Rechts- und Beratungskosten (TEUR 76), Rückstellungen für Risiken von Tochtergesellschaften (TEUR 53) sowie sonstigen Aufwendungen im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin (TEUR 60). Im Berichtsjahr 2022 setzten sich die sonstigen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 113; Vorjahr: TEUR 173), EDV-Kosten (TEUR 143; Vorjahr: TEUR 159), Raumkosten (TEUR 112; Vorjahr: TEUR 113), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 121; Vorjahr: TEUR 110), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 54; Vorjahr: TEUR 62), Reisekosten (TEUR 47; Vorjahr: TEUR 47), Kosten Hauptversammlung (TEUR 47; Vorjahr: TEUR 24), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 36), Kosten für Börsennotierung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 35), Kosten für D&O-Versicherung (TEUR 21, Vorjahr: TEUR 21), Buchführungskosten (TEUR 22; Vorjahr: TEUR 20) sowie Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 15) zusammen.

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

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** (TEUR 265; Vorjahr: TEUR 556) umfassen im Berichtsjahr im Wesentlichen die Zinsen aus der im Dezember 2018 begebenen Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 248 (Vorjahr: TEUR 532). Der Rückgang der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen begründet sich im Wesentlichen durch den im Vorjahreszeitraum erfolgten Teil-Rückkauf der Anleihe (2018/2023) in Höhe von TEUR 11.750 im 4. Quartal.

#### **Aufwendungen aus Verlustübernahmen**

Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von TEUR 1.966 umfassen im Berichtsjahr die Verlustübernahme der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt am Main GmbH (TEUR 1.958; Vorjahr: TEUR 0), bei der im Berichtsjahr das Grundstück der Bestandsimmobilie um TEUR 1.783 auf den Marktwert per 31. Dezember 2022 - ermittelt durch einen externen Marktwertgutachter - außerplanmäßig

abgeschrieben wurde. Des Weiteren umfassen die Aufwendungen aus der Verlustübernahme der Tochtergesellschaft IC Objekt11 Berlin GmbH (TEUR 8).

## **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 Frankfurt 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 Frankfurt 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	
Mietverträge	97	65	0	162
<b>Summe</b>	<b>97</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>162</b>

## 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, Schüttringen, Luxemburg

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

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

Im Berichtsjahr sind der InCity Immobilien AG keine Stimmrechtsmitteilungen zugegangen.

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

Der Realsoul Holding S.A. (vormals: Haron Holding S.A.), 16, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg, gehört 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: vier).

## **Konzernabschluss**

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

## **Nachtragsbericht**

Am 31. Januar / 15. Februar 2023 hat die InCity Immobilien AG für ihre Tochtergesellschaft (IC Bau GmbH) mit der Berlin Hyp AG eine Cost-Overrun-Garantievereinbarung auf erstes Anfordern mit Rangrücktritt bis maximal EUR 1 Mio. abgeschlossen. Diese Cost-Overrun-Garantie steht im Zusammenhang mit der teilweisen Fremdfinanzierung des Neubaus der Büroimmobilie in Schönefeld, für die die IC Bau GmbH als Generalübernehmer agiert.

Der Hauptaktionär der InCity AG gewährt der Gesellschaft mit Datum vom 18. April 2023 eine Kreditlinie in Form eines Gesellschafterdarlehens mit einem Volumen von bis zu EUR 7.000.000,00 und einer Mindestlaufzeit bis zum 30. Juni 2025 zu marktgerechten Konditionen.

Weitere Vorgänge nach dem 1. Januar 2023 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG sind nicht eingetreten.

Schönefeld, 21. April 2023

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, Schönefeld,

– bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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.

### **Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit**

Wir verweisen auf den Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ im Anhang und Abschnitt 6. „Risiko- und Chancenbericht“; Unterabschnitt 6.4.3.1 „Fälligkeit Anleihe 2018/2023“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, in denen der Vorstand der Gesellschaft beschreibt, dass der noch ausstehende Teilbetrag der Anleihe 2018/2023 in Höhe von EUR 8,25 Mio. am 1. Dezember 2023 zur Rückzahlung fällig wird, welcher neben den geplanten Investitionen in die Bestandsimmobilien im Prognosezeitraum nicht aus den zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mitteln der Gesellschaft sowie den im Prognosezeitraum aus der Verwaltungstätigkeit der Bestandsimmobilien erwirtschafteten liquiden Mitteln gedeckt werden kann. Die Gesellschaft plant die notwendige Liquidität für die Rückzahlung der Anleihe 2018/2023 sowie für die Investitionen in die Bestandsimmobilien neben der frei verfügbaren Liquidität im Konzern sowie den in diesem Zeitraum geplanten zu erwirtschaftenden operativen Netto-Liquiditätszuflüssen aus den nachfolgend genannten Transaktionen zu generieren. Zum einen ist die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft von dem Zahlungsmittelzufluss des geplanten Verkaufs einer Bestandsimmobilie in Höhe des erwarteten und marktgerechten Kaufpreises abhängig. Sollte sich bis zur Fälligkeit der Anleihe 2018/2023 kein externer Dritter in einem Verkaufsprozess finden, mit dem die Verkaufstransaktion zu marktgerechten Konditionen abgeschlossen werden kann, ist die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft davon abhängig, dass der Hauptaktionär der InCity AG, Schönefeld, die Realsoul Holding S.A., Munsbach/Luxemburg, die Bestandsimmobilie entsprechend seiner Absichtserklärung über eine seiner direkten Tochter-gesellschaften zu marktgerechten Konditionen erwirbt. Zum anderen ist die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft darüber hinaus von der finanziellen Unterstützung des Hauptaktionärs der InCity AG abhängig, der mit der Gesellschaft mit Datum vom 18. April 2023 eine Kreditlinie in Form eines Gesellschafterdarlehens mit einem Volumen von bis zu EUR 7,0 Mio. und einer Mindestlaufzeit bis zum 30. Juni 2025 vereinbart hat. Sollte die Bestandsimmobilie anders als vom Vorstand erwartet, nicht an einen externen Dritten veräußert werden können, und sollte in diesem Fall der Hauptaktionär der InCity AG, anders als von ihm erklärt, die Bestandsimmobilie nicht zu marktgerechten Konditionen erwerben, wäre die Gesellschaft zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und damit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auf weitere interne Maßnahmen, wie die Aufvalutierung von Darlehen oder wie dem Verkauf anderer Bestandsimmobilien abhängig oder auf die Zuführung von weiterem Eigen- oder Fremdkapital angewiesen, um die Anleihe 2018/2023 bei Fälligkeit zurückzahlen zu können und die Investitionen in die Bestandsimmobilien leisten zu können. Damit wird auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hingewiesen, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

## **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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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, 24. April 2023

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Wehner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Beckers  
Wirtschaftsprüfer





# InCity-Portfolio

# INCITY-PORTFOLIO BESTANDSIMMOBILIEN

## Portfolio Bestandsimmobilien – Status April 2023



Das Bestandsportfolio der InCity AG umfasst zum 31. Dezember 2022 sieben Bestandsimmobilien.

Der Marktwert des Portfolios der InCity AG lag zum Stichtag 31. Dezember 2022 bei EUR 207,0 Millionen.<sup>26</sup>

## 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.

<sup>26</sup> lt. Bewertung BNP Paribas Real Estate zum Stichtag 31.12.2022

- 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 erweiterte 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 Bestandsportfolio 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 hielt 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 „Brönnerstraße 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

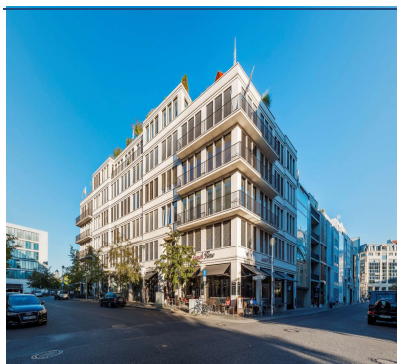
### Metropolregion Berlin: Leipziger Platz 8, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand <sup>27</sup> :	84 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.871 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 51,7 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist <sup>28</sup> :	EUR 1,47 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 2,09 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>29</sup> :	56 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.980 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 33,8 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist <sup>30</sup> :	EUR 1,21 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,35 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 m<sup>2</sup> 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.

<sup>27</sup> Wohnflächen befinden sich derzeit in Sanierung

<sup>28</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

<sup>29</sup> Wohnflächen befinden sich derzeit in Sanierung

<sup>30</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

### Metropolregion Berlin, Jägerstraße 54/55 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand <sup>31</sup> :	88 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.448 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 44,0 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist <sup>32</sup> :	EUR 1,34 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,80 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 35,1 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist <sup>33</sup> :	EUR 1,27 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,57 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 m<sup>2</sup> 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.

<sup>31</sup> Penthäuser im Dachgeschoss, Fertigstellung Ende 2024 geplant

<sup>32</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

<sup>33</sup> 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 <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 11,7 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist:	EUR 0,37 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 <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 23,2 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist:	EUR 0,57 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,14 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 m<sup>2</sup> 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:	22 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.305 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 7,5 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist <sup>34</sup> :	EUR 0,36 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.

<sup>34</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete





# Investor Relations

# INVESTOR RELATIONS

## Kapitalmarkt 2022

Der Deutsche Aktienindex DAX beendete das Jahr 2022 mit einem Schlusstand von 13.924 Punkten, was gegenüber dem zum Ende des Vorjahres erreichten Niveau von 15.885 Punkten einem Rückgang um 12,3 Prozent entspricht. Kurz nach Jahresbeginn hatte der DAX am 5. Januar 2023 mit 16.272 Punkten noch ein neues Rekordhoch erreicht, doch folgte später – insbesondere aufgrund des russischen Angriffs auf die Ukraine sowie der Energiekrise – eine 267 Tage dauernde Phase des Rückgangs um 26 Prozent bis auf einen Tiefststand von 11.976 Punkten. Beim MDAX und beim SDAX waren im Jahr 2022 mit einem Minus von 28,5 Prozent bzw. 27,4 Prozent sogar noch deutlichere Rückgänge zu verzeichnen.

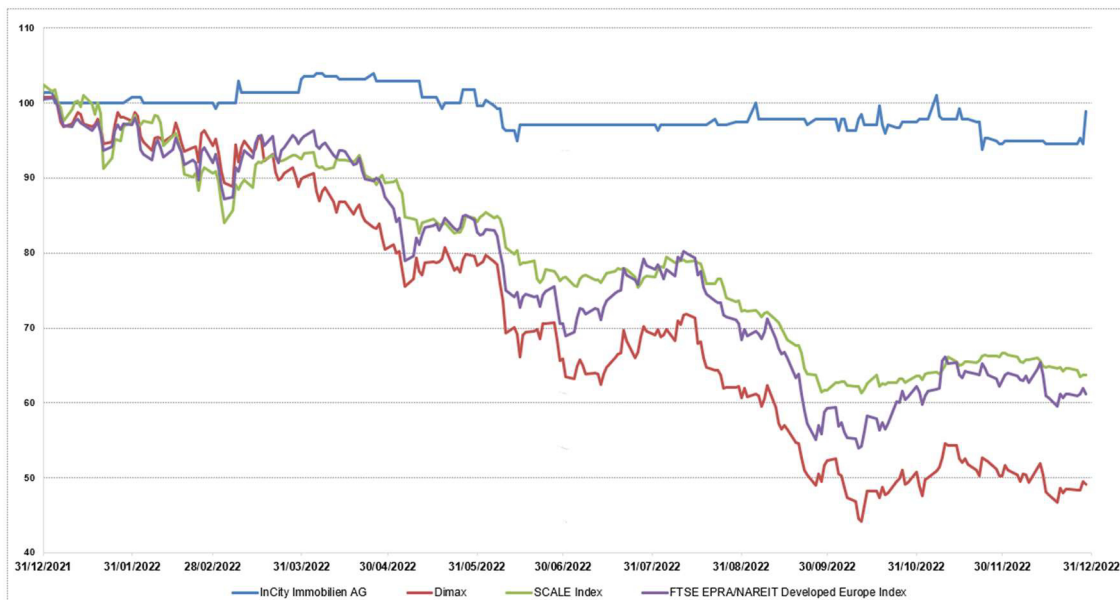
Belastend wirkten sich auf die Aktienmärkte vor allem die russische Invasion in der Ukraine, die nachfolgenden Sanktionen und die daraus resultierende starke Volatilität bei den Öl- und Gaspreisen im Jahresverlauf aus. Der 26. August 2022 war mit EUR 339,20 pro MWh der Handelstag mit dem höchsten Gaspreis. Nachdem sich die vor allem in der ersten Jahreshälfte dominierenden Befürchtungen bezüglich möglicher Engpässe bei der Gasversorgung nicht bestätigt hatten, gab der Gaspreis wieder nach und sank im Jahresverlauf insgesamt um 13 Prozent. Der Ölpreis erreichte am 9. März ein um 61 Prozent über dem Schlusstand des Vorjahres liegendes Niveau, dass dann Anfang Juni beinahe erneut erreicht wurde, gab dann im Jahresverlauf aber ebenfalls wieder nach. Nachdem ein Barrel der Ölsorte Brent am 7. Dezember erstmals weniger gekostet hatte als Ende 2021 ergab sich zum Jahresende für das Gesamtjahr 2022 eine Ölpreissteigerung um vier Prozent.

Weitere belastende Faktoren für die Kapitalmärkte waren Skandale um digitale Währungen und Handelsplattformen sowie die Zinserhöhungen der Zentralbanken. Für positive Impulse sorgte dagegen im Herbst 2022 der erfolgreiche Börsengang der Porsche AG, bei dem es sich – gemessen an der Marktkapitalisierung – um den bislang größten in Europa durchgeführten Börsengang handelte.

## Kursverlauf der InCity-Aktie

Die InCity-Aktie beendete das Börsenjahr mit einem Schlusskurs von EUR 1,365.

## Kursverlauf der Aktie 2022 (indexiert)



Der Schlusskurs des Vorjahres lag bei EUR 1,38. Am 6. April 2022 wurde der Jahreshöchststand von EUR 1,435 erreicht. Die InCity-Aktie beendete das Jahr 2022 mit einem Schlusskurs in Höhe von EUR 1,365 (-1,1 % zum Schlusskurs des Vorjahres).

## Aktienkennzahlen

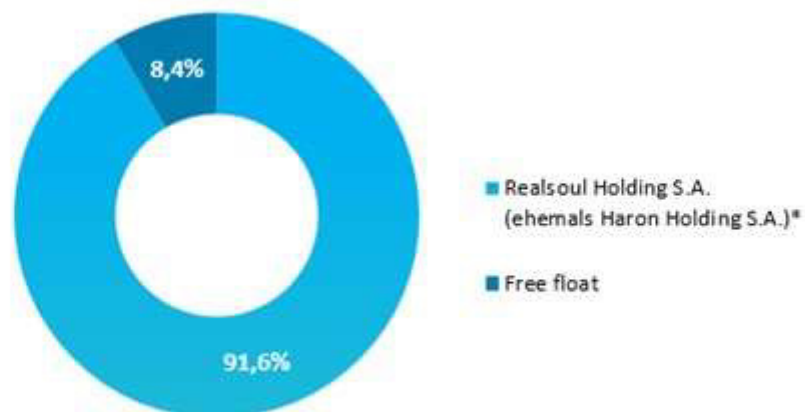
Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien (ISIN: DE000A0HNF96 / WKN: A0HNF9)
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart
Marktsegment	Open Market
Transparenzlevel	Entry Standard; ab 1. März 2017: Basic Board
Designated Sponsor	Stifel Europe Bank AG

	2022	2021
Anzahl ausgegebene Aktien am 31.12. (in Mio.)	86,0	86,0
Jahresendkurs in EUR	1,365	1,38
Höchstkurs in EUR	1,435	1,49
Tiefstkurs in EUR	1,295	1,16
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 31.12.	rd. 117,4	rd. 118,7

### Aktionärsstruktur

Zum 31. Dezember 2022 entfällt nach Kenntnisstand der Gesellschaft auf die Realsoul Holding S.A. (ehemals Haron Holding S.A.) eine Beteiligungsquote von rund 91,56 %.

### Aktionärsstruktur am 31. Dezember 2022 (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 2022 unter 1 %.

## FINANZKALENDER

27. April 2023	Veröffentlichung Jahres- und Konzernabschluss 2022
27. April 2023	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022
30. August 2023	Ordentliche Hauptversammlung
14. September 2023	Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2023

## ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

**AB 1. JANUAR 2022**

**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, Schönefeld

## **Datum der Veröffentlichung:**

27. April 2023

## **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 2022 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

Zeppelinstraße 1

12529 Schönefeld

Telefon: +49 (0)30 403 6477-0

Telefax: +49 (0)30 403 6477-90

[info@incity.ag](mailto:info@incity.ag)

[www.incity.ag](http://www.incity.ag)