

InCity Immobilien AG  
Schönefeld  
Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023

---

## KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA TEUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	64	61
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	141.477	146.495
2. Technische Anlagen und Maschinen	27	0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	342	252
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.165	2.162
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	19	514
	<b>144.094</b>	<b>149.484</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	3.576	20.058
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.043	2.690
2. Sonstige Vermögensgegenstände	150	202
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	8.129	11.120
	<b>13.898</b>	<b>34.070</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>99</b>	<b>148</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>158.091</b>	<b>183.702</b>

## KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

PASSIVA TEUR	31.12.2023	31.12.2022
<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>	-18.948	-12.902
<b>V. Ausgleichposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>	29	32
	<b>78.223</b>	<b>84.272</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	100	114
2. sonstige Rückstellungen	3.041	2.648
	<b>3.141</b>	<b>2.762</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	0	8.271
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.658	64.267
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.433	21.280
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	885	995
5. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	6.834	0
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.868	1.814
davon aus Steuern TEUR 456 (Vj. TEUR 335)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 3 (Vj. TEUR 3)		
	<b>76.678</b>	<b>96.627</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>49</b>	<b>41</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>158.091</b>	<b>183.702</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

TEUR	01.01.-31.12. 2023	01.01.-31.12. 2022
1. Umsatzerlöse	36.363	7.698
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-16.482	13.152
3. Sonstige betriebliche Erträge	798	951
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.630	-15.106
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.668	-1.595
b) soziale Abgaben	-201	-189
6. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.058	-3.703
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.495	-2.302
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.575	-1.617
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-103	-131
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-6.049</b>	<b>-2.842</b>
12. Sonstige Steuern	0	-18
<b>13. Konzernjahresfehlbetrag (Vorjahr: Konzernfehlbetrag)</b>	<b>-6.049</b>	<b>-2.860</b>
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-12.902	-10.042
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresüberschuss	3	0
<b>16. Konzernbilanzverlust</b>	<b>-18.948</b>	<b>-12.902</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

TEUR	01.01.-31.12. 2023	01.01.-31.12. 2022
Jahresfehlbetrag (-) /Jahresüberschuss (+) vor Ertragsteuern	-5.946	-2.729
(+) Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.058	3.703
	<b>-888</b>	<b>974</b>
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.573	1.617
(+/-) Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	8	-110
(-) gezahlte Ertragsteuern	-117	-56
	<b>576</b>	<b>2.425</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	16.482	-13.152
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	647	115
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstige Aktiva	102	-59
(+/-) Veränderung der sonstigen Rückstellungen	394	671
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-110	142
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	-16.787	13.424
(-/+) Gewinn/Verlust aus Anlagenabgang	-29	0
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.276</b>	<b>3.566</b>
(+) Einzahlungen aus Abgang Anlagevermögen	100	0
(+) Einzahlungen aus Abgang Finanzanlagevermögen	525	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-264	-250
(-) Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-10	0
(+) erhaltene Zinsen	2	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>353</b>	<b>-250</b>
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	6.826	0
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-9.877	-1.652
(-) gezahlte Zinsen	-1.569	-1.638
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.620</b>	<b>-3.290</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-2.991</b>	<b>26</b>
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	11.120	11.109
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestands	0	-15
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>8.129</b>	<b>11.120</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2023

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesetzl. Gewinn- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
<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>
<b>1. Januar 2023</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>
Periodenergebnis 2023	0	0	0	0
<b>31. Dezember 2023</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2023

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile in Fremdbesitz	Insgesamt
<b>-36</b>	<b>-10.042</b>	<b>152</b>	<b>87.252</b>
0	-2.860	0	<b>-2.860</b>
0	0	-120	<b>-120</b>
<b>-36</b>	<b>-12.902</b>	<b>32</b>	<b>84.272</b>
<b>-36</b>	<b>-12.902</b>	<b>32</b>	<b>84.272</b>
0	-6.046	-3	<b>-6.049</b>
<b>-36</b>	<b>-18.948</b>	<b>29</b>	<b>78.223</b>

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

## ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2023 wurde am 15. April 2024 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: Lilienthalstraße 2, 12529 Schönefeld, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe fokussiert sich auf die Investition in Bestandsimmobilien in zentralen Lagen von Berlin und Frankfurt am Main. Darüber hinaus realisiert die InCity AG in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschafts-Modelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Mit dem Abschluss eines Generalübernehmervertrags im Juli 2021 mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen 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. (Aufrechterhaltung der Liquidität über weitere Tranchen-Ziehungen aus der vereinbarten Kreditlinie des Hauptaktionärs) 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 des Sachanlagevermögens 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 vor dem Bilanzstichtag, die Erträge/Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, werden **Rechnungsabgrenzungsposten** gebildet.

**Steuerrückstellungen** und **sonstige Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. 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 die IC Facility Services GmbH erstmalig konsolidiert.

Die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co.KG ist nicht mehr im Konsolidierungskreis und ist auf bereits vollkonsolidierte Gesellschaften angewachsen.

#### **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 144.094 (31. Dezember 2022: TEUR 149.484) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 144.011; 31. Dezember 2022: TEUR 148.909). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 141.477 (31. Dezember 2022: TEUR 146.495). Dieser Betrag betrifft die sieben im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung in Höhe von TEUR 19 (31. Dezember 2022: 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 19 (31. Dezember 2022: TEUR 514). Zum 31. Dezember 2023 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.398 und für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von TEUR 108 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 64 (31. Dezember 2022: TEUR 61) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -Lizenzen des Mutterunternehmens.

## Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 31.12.2023	Kapitalanteil der InCity AG %
<b>Mutterunternehmen</b>	
InCity Immobilien AG, Schönefeld	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>	
Immobilien Invest Köln GmbH, 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 Facility Services 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 2023 in Anspruch genommen:

- 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 3.576 (31. Dezember 2022: TEUR 20.058) und beinhalten einerseits den Baufortschritt – beziehungsweise den zum 31. Dezember 2023 noch nicht an den Bauherrn übergebenen Anteil –, der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu errichteten Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 1.427 (31. Dezember 2022: TEUR 18.206). Der diesbezügliche Rückgang ist auf die im vierten Quartal 2023 erfolgte Teilabnahme (Gebäude bis auf die noch nicht ausgebauten Mietflächen und noch nicht fertiggestellten Außenanlagen) und Inbetriebnahme durch den Bauherrn zurückzuführen. Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 2.149 (31. Dezember 2022: TEUR 1.852) enthalten.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.043 (31. Dezember 2022: TEUR 2.690) 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 880 (31. Dezember 2022: TEUR 225) wertberichtigt.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 53 (31. Dezember 2022: TEUR 56). Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinhalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2022 innerhalb eines Jahres fällig.

Die **liquiden Mittel** in Höhe von TEUR 8.129 (31. Dezember 2022: TEUR 11.120) sind in Höhe von TEUR 5.885 (31. Dezember 2022: TEUR 8.836) frei verfügbar. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 99 (31. Dezember 2022: TEUR 148) 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 2023 TEUR 86.000 (31. Dezember 2022: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2022: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2021	86.000.000	86.000
31.12.2022	86.000.000	86.000
<b>31.12.2023</b>	<b>86.000.000</b>	<b>86.000</b>

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde ein 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 43.000.000 Stück 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 2023 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 43.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2023 demnach TEUR 43.000.

### **Eigene Anteile**

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2023 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (31. Dezember 2022: 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 2022: 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 2023 TEUR 11.245 (31. Dezember 2022: 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 18.948 ist ein Verlustvortrag von TEUR 12.902 enthalten.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 3.041; 31. Dezember 2022: TEUR 2.648) betreffen hauptsächlich mit TEUR 460 Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (31. Dezember 2022: TEUR 460), Rückstellungen für ausstehende Baukostenabrechnungen der im Rahmen eines GÜ-Vertrages neu zu errichtenden Büroimmobilie in Höhe von TEUR 1.070 (31. Dezember 2022: TEUR 410), eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 399; 31. Dezember 2022: TEUR 423), Rückstellungen für Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 246 (31. Dezember 2022: TEUR 222), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 164 (31. Dezember 2022: TEUR 163), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 151 (31. Dezember 2022: TEUR 153) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 75 (31. Dezember 2022: TEUR 42).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 6 Jahren von 1,25 % (31. Dezember 2022: 0,92 %) 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	31.12.2023 Restlaufzeit			Gesamt
	bis	1 bis	über	
	1 Jahr	5 Jahre	5 Jahre	
1. Anleihe (31.12.2022)	0 (8.271)	0 (0)	0 (0)	0 (8.271)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2022)	5.748 (1.734)	53.356 (37.920)*	3.554 (24.613)*	62.658 (64.267)
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2022)	4.433 (21.280)	0 (0)	0 (0)	4.433 (21.280)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2022)	885 (995)	0 (0)	0 (0)	885 (995)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen (31.12.2022)	0 (0)	6.834 (0)	0 (0)	6.834 (0)
6. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2022)	1.868 (1.814)	0 (0)	0 (0)	1.868 (1.814)
- davon aus Steuern (31.12.2022)	456 (335)	0 (0)	0 (0)	456 (335)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2022)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

\*angepasst zum Konzernabschluss 31. Dezember 2022

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 Anzahlungen auf Bestellungen (TEUR 2.537; 31. Dezember 2022: TEUR 19.397) für die im Rahmen eines Generalübernahmevertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld. Diese betreffen zum Bilanzstichtag den noch nicht an den Bauherrn übergebenen Anteil (insbesondere die noch nicht ausgebauten Mietflächen sowie die Außenanlagen). Des Weiteren enthalten die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte (TEUR 1.895; 31. Dezember 2022: TEUR 1.883).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus einem Darlehen der Gesellschafterin Realsoul Holding S.A. an die InCity Immobilien AG.



Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.321; 31. Dezember 2022: TEUR 1.321) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 456; 31. Dezember 2022: TEUR 335) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 3 (31. Dezember 2022: TEUR 3).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 49 (31. Dezember 2022: TEUR 41) 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 2.108, 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 1.138 (31. Dezember 2022: TEUR 673) 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 227 (31. Dezember 2022: TEUR 165) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

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

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

Verlustrechnung erfasst. Der in dieser Mikro-Bewertungseinheit erfasste Zinsswap besitzt zum 31. Dezember 2023 einen positiven Marktwert von rund TEUR 112. 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 36.363 (Vorjahr: TEUR 7.698) resultieren im Berichtsjahr im Wesentlichen aus der erfolgten Teilabnahme und damit Teil-Umsatzrealisierung der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von rund TEUR 28.986. Weitere Umsatzerlöse wurden aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (TEUR 6.773; Vorjahr: TEUR 6.903) erzielt. Hiervon entfallen auf die erzielte Nettokaltmiete im Berichtsjahr TEUR 5.353 (Vorjahr: TEUR 5.390); Rückgänge der erzielten Nettokaltmieten aufgrund des im Berichtsjahr länger andauernden temporären Leerstands – insbesondere in den im Umbau befindlichen Bestandsobjekten „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main sowie „Jägerstraße 34/35“ in Berlin – konnten somit nahezu vollständig durch Mietpreisanpassungen in den übrigen Bestandsimmobilien kompensiert 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 2023 in jeder Bestandsgesellschaft jeweils eine Betriebskostenabrechnung für ein Vorjahr erstellt, während im Geschäftsjahr 2022 zusätzlich in einer Bestandsgesellschaft zwei Betriebskostenabrechnungen erstellt wurden. Hieraus resultiert im Wesentlichen der Rückgang aus Umsatzerlösen aus finalen Mieterschlussrechnungen von TEUR 1.513 im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 93 auf TEUR 1.420 im Geschäftsjahr 2023.

Zum anderen umfassen die Konzernumsatzerlöse Erträge aus Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie damit zusammenhängende Tätigkeiten in Höhe von TEUR 604 (Vorjahr: TEUR 794).

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

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen bezogen auf die neu errichtete Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines GÜ-Vertrags beläuft sich im Berichtszeitraum saldiert insgesamt auf TEUR -16.779 (Vorjahr: TEUR +13.152). Hier ist im Berichtszeitraum zum einen die Bestandsminderung durch die Teilabnahme des im Rahmen eines GÜ-Vertrags neu errichtete Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 28.986 (Vorjahr: TEUR 0) als auch zum anderen der Baufortschritt (Bestandsmehring) in Höhe von TEUR 12.202 (Vorjahr: TEUR 13.152) enthalten. Im Berichtszeitraum resultiert in den Bestandsveränderungen des Weiteren ein Saldo (Bestandsmehring) von TEUR 297 aus abgerechneten

Betriebskosten der Vorperioden sowie den geschätzten noch abzurechnenden Betriebskosten 2023 (Vorjahr: TEUR 0).

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich unter anderem aus Erträgen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 343; Vorjahr: TEUR 164), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 245; Vorjahr: TEUR 20), Weiterbelastungen an Mieter (TEUR 63; Vorjahr: TEUR 68), konzernexternen Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der Muttergesellschaft angemieteten Büroflächen (TEUR 59; Vorjahr: TEUR 57) sowie Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 6; Vorjahr: TEUR 49) zusammen. Zusätzlich ist im Berichtsjahr ein Buchgewinn aus der Veräußerung von 6 % der Geschäftsanteile an einer Alt-Beteiligung in Höhe von TEUR 29 vereinnahmt worden. Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen auch Erträge aus Forderungen für bereits abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 166 enthalten, welche in korrespondierender Höhe wertberichtigt wurden. Zudem resultierten die sonstigen betrieblichen Erträge im Vorjahr aus Weiterbelastungen von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 133, periodenfremden Erträgen aus der Ausbuchung für Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 119, Weiterbelastungen im Rahmen eines Schadensersatzvergleiches in Höhe von TEUR 27 sowie Entkonsolidierungserträgen liquidierter Alt-Gesellschaften in Höhe von TEUR 18.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.495 (Vorjahr: TEUR 2.302) erhöhten sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 193. Wesentliche Einmal- bzw. Sondereffekte ergeben sich aus Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste (TEUR 880; Vorjahr TEUR 225) sowie aus dem Aufwand betreffend einer Risikorückstellung für eine abgeschlossene Projektbeteiligung (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 423). Demgegenüber stehen weitere einmalige Effekte des Vorjahres aus Aufwendungen für Vergleichszahlungen für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 151. Im Berichtsjahr 2023 setzen sich die sonstigen Aufwendungen maßgeblich aus Aufwendungen einer Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 423), Einstellungen in Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste (TEUR 880; Vorjahr: TEUR 225), Rechts- und Beratungskosten (TEUR: 384; Vorjahr: TEUR 293), Raumkosten (TEUR 285; Vorjahr: TEUR 245), EDV-Kosten (TEUR 169; Vorjahr: TEUR 157), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 164; Vorjahr: TEUR 158), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 87; Vorjahr: TEUR 86), Buchführungskosten (TEUR 72; Vorjahr: TEUR 73), Reisekosten (TEUR 42; Vorjahr: TEUR 51), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 44; Vorjahr: TEUR 46), Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 43), Kosten der Börsennotierung (TEUR 40; Vorjahr: TEUR 36), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 35; Vorjahr: TEUR 39), Versicherungskosten (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 25) sowie Kosten für Beiträge und Abgaben (TEUR 5; Vorjahr: TEUR 6) zusammen.

#### **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen im Berichtsjahr betreffen im Wesentlichen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 5.018 (Vorjahr: TEUR 3.676), wovon TEUR 1.839 (Vorjahr: TEUR 1.839) 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 1.927 (Vorjahr: TEUR 1.783) und das Grundstück der Bestandsimmobilie „Oranienburger Straße 39“ in Berlin

außerplanmäßig um TEUR 1.197 auf den Marktwert - ermittelt durch einen externen Marktwertgutachter - per 31.12.2023 wertberichtigt.

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

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.575 (Vorjahr: TEUR: 1.617) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 1.267; Vorjahr: TEUR 1.299) sowie die Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 – für den Zeitraum bis zur Fälligkeit der Anleihe und Rückzahlung dieser im Dezember 2023 – (TEUR 227; Vorjahr: TEUR 248) zusammen. Im Berichtsjahr sind zudem Zinsaufwendungen aus dem Darlehen der Realsoul Holding S.A. in Höhe von TEUR 34 entstanden.

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 103 (Vorjahr: TEUR 131) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen.

Auf Basis des Konzernjahresfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR 5.946 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 2.243 (Vorjahr: TEUR 2.234) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonto. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

## **SONSTIGE ANGABEN**

#### **Gesamtbezüge des Vorstands**

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

#### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

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

#### **Mitarbeiter**

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

### Nachtragsbericht

Vorgänge nach dem 1. Januar 2024 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity AG Konzerns sind nicht eingetreten. Im Rahmen des am 20. März 2024 geschlossenen 1. Nachtrags zum Darlehensvertrag wurde die bestehende Kreditlinie auf EUR 16,0 Mio. erhöht.

### 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	2023	2022
Abschlussprüfung	100	96
Steuerberatung	0	0
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>96</b>

Schönefeld, 15. April 2024

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Um- gliederung	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	291	42	0	0	333
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken	159.688	44	100	0	159.632
2. Technische Anlagen und Maschinen	0	28	0	0	28
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	532	112	3	35	676
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.162	37	0	-35	2.164
	<b>162.382</b>	<b>221</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>162.500</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	2.866	0	495	0	2.371
	<b>165.539</b>	<b>263</b>	<b>598</b>	<b>0</b>	<b>165.204</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
230	39	0	269	64	61
13.193	4.962	0	18.155	141.477	146.495
0	1		1	27	
280	56	3	333	343	252
0	0	0	0	2.164	2.162
<b>13.473</b>	<b>5.018</b>	<b>3</b>	<b>18.488</b>	<b>144.011</b>	<b>148.909</b>
2.352	0	0	2.352	19	514
<b>16.055</b>	<b>5.057</b>	<b>3</b>	<b>21.109</b>	<b>144.094</b>	<b>149.484</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 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 den Abschnitt 3. „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ im Konzernanhang und Abschnitt 6. „Risiko- und Chancenbericht“; Unterabschnitt 6.4.3.1. „Aufrechterhaltung der Liquidität über weitere Tranchen-Ziehungen aus der vereinbarten Kreditlinie des Hauptaktionärs“ im zusammengefassten Lagebericht, in denen der Vorstand der Gesellschaft beschreibt, dass die Gesellschaft Investitionen in die Bestandsimmobilien im Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2025 in Höhe von rund EUR 4,7 Mio. plant. Diese können nicht vollständig aus den zum Bilanzstichtag vorhandenen frei verfügbaren liquiden Mitteln der Gesellschaft bzw. des Konzerns sowie den in diesem Zeitraum aus der Verwaltungstätigkeit der Bestandsimmobilien erwirtschafteten liquiden Mitteln gedeckt werden.

Darüber hinaus liegt zum 31. Dezember 2023 aufgrund von Umbaumaßnahmen am Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main eine Verletzung der Schuldendienstdeckungsgrad- Finanzkennzahl („DSCR-Covenant“) bei der IC Objekt8 Frankfurt GmbH vor. Diesbezüglich wurde mit der finanzierenden Bank eine Stillhaltevereinbarung/ Übergangsfrist bis zum 30. Dezember 2024 vereinbart, bis zu welchem der Covenant erfüllt werden muss. Dementsprechend könnte die Rückzahlung der Fremdfinanzierung der Immobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main zum 30. Dezember 2024 notwendig werden (Stand des Darlehens am 31. Dezember 2023: rund EUR 4,15 Mio.), falls die Finanzkennzahl („Covenant“) im Laufe des Jahres 2024 nicht durch Vermietungserfolge in der Immobilie eingehalten werden sollte.

Der Hauptaktionär der InCity Immobilien AG, die Realsoul Holding S.A., Luxemburg, hat der Gesellschaft daher mit Datum vom 21. November 2023 eine Kreditlinie in Form eines Gesellschafterdarlehens mit einem Volumen von bis zu EUR 13,0 Mio. und einer Mindestlaufzeit bis zum 31. Dezember 2026 gewährt. Hiervon ist im Berichtsjahr bereits ein Betrag von EUR 6,8 Mio. in Anspruch genommen worden. Im Rahmen des am 20. März 2024 geschlossenen 1. Nachtrags zum Darlehensvertrag wurde die Kreditlinie auf EUR 16,0 Mio. erhöht.

Die Gesellschaft und damit der Konzern sind somit zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und damit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auf die finanzielle Unterstützung bzw. die Zuführung von weiterem Fremdkapital durch den Hauptaktionär angewiesen, um die Investitionen in die Bestandsimmobilien finanzieren zu können beziehungsweise die oben genannte Bankenfinanzierung zurückführen 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 bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

## **Sonstige Informationen**

Die sonstigen Informationen umfassen das im Geschäftsbericht enthaltene Vorwort des Vorstands und den Bericht des Aufsichtsrates. Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat sind jeweils für diese sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf das im Geschäftsbericht enthaltene Vorwort des Vorstands sowie den dort enthaltenen Bericht des Aufsichtsrates. Der Geschäftsbericht lag zum Zeitpunkt unseres Bestätigungsvermerkes noch nicht vor. Wir geben weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den 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, 16. April 2024

EY GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Beckers  
Wirtschaftsprüfer

Wehner  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2023

## 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 einem Objekt in nachhaltig attraktiver Lage 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 2023 befanden sich fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 144 Mio. (31. Dezember 2022: fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 149 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns.

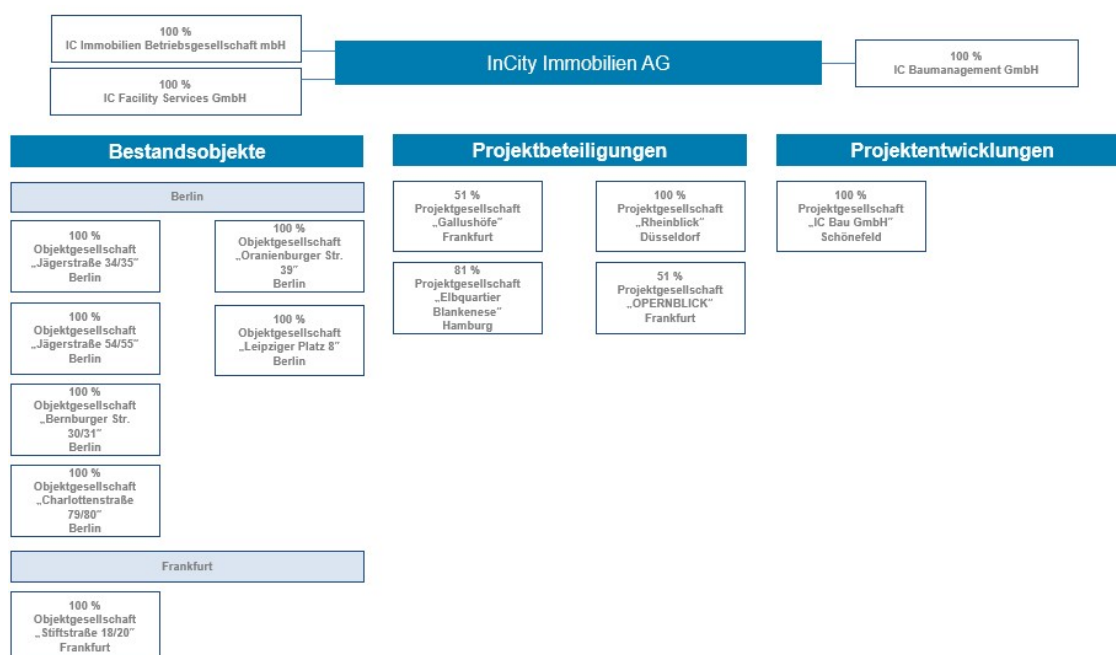
Die Projektbeteiligungen („Rhein VII in Düsseldorf“ und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg) sind nahezu vollständig abgeschlossen und haben künftig für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage keine wesentliche Bedeutung mehr.

## 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 Bestandshaltung erwerben, ist die InCity AG in der Regel alleiniger Gesellschafter. Die Gesellschaften, über die die Projektentwicklungen realisiert werden, sind reine Zweckgesellschaften, an denen die InCity AG in der Regel eine Mehrheitsbeteiligung hält.

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2023 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 2023**

Im Geschäftsjahr 2023 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 wieder aufgenommenen eigenen Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten, d. h. der Fortsetzung des Neubaus einer Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines Generalübernehmervertrags. Im vierten Quartal 2023 erfolgte eine Teilabnahme (Gebäude mit rund 50 % der ausgebauten Mietflächen – ohne die restlichen noch nicht ausgebauten 50 % der Mietflächen sowie der Außenanlagen) durch den Bauherrn. Somit erfolgte eine entsprechende Umsatzrealisierung im abgelaufenen Geschäftsjahr. Ein positiver Ergebnisbeitrag wird mit der Gesamtabnahme Mitte 2024 erwartet.

In sämtlichen Bestandsobjekten konnte die InCity Gruppe trotz des im Geschäftsjahr 2023 sich verschlechternden wirtschaftlichen Umfelds die sehr gute Vermietungssituation erhalten, wobei der Teil-Leerstand – insbesondere in zwei der insgesamt sieben Bestandsimmobilien – unverändert zum Vorjahreszeitraum fortbestand. Dies liegt vor allem begründet im Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt, in dem die Umbaumaßnahmen mittlerweile begonnen haben, sodass die Vermarktung und Vermietung der Wohneinheiten zum zweiten Quartal 2024 angestrebt werden können. Im Zusammenhang mit der Renovierung der seitdem zweiten und dritten Quartal 2022 leerstehenden Wohneinheiten in der „Jägerstraße 34-35“ in Berlin wurde ebenfalls eine umfassende Renovierung und Modernisierung der Allgemeinflächen des Gesamtobjektes umgesetzt. Ziel ist eine Modernisierung der Immobilie, welche der Wertigkeit des Objektes gerecht wird, eine langfristige Wertstabilität sicherstellt und den heutigen energetischen Standards entspricht. Der Großteil der leerstehenden Wohneinheiten steht kurz vor

Fertigstellung und konnte bereits im September 2023 vermarktet werden. Aktuell stehen das Penthouse sowie zwei weitere Wohneinheiten unmittelbar vor den Umbaumaßnahmen, wobei das Penthouse bereits ab dem dritten Quartal 2024 vermietet ist.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 sieben Bestandsimmobilien (31. Dezember 2022: sieben Bestandsimmobilien).

## **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 2023 in einer ordentlichen Sitzung sowie zwei außerordentlichen Sitzungen.

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

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

### **Planungs- und Steuerungssystem**

Ziel des unternehmensinternen Steuerungssystems ist die Steigerung des Unternehmenswertes durch die Erwirtschaftung eines stabilen Cashflows aus der Bestandshaltung und den Projektbeteiligungen sowie 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 sind hier 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**

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im vierten Quartal 2023 – verglichen mit dem Vorquartal – preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 % zurückgegangen. Nachdem das BIP angesichts der anhaltend schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den ersten drei Quartalen des Jahres weitestgehend stagnierte, ergab sich für das Gesamtjahr 2023 schließlich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Kalenderbereinigt fiel das BIP um 0,1 % geringer aus als 2022. Dabei wurde die Konjunktur in den letzten drei Monaten des Jahres vor allem von rückläufigen Investitionen gebremst, die im Vorquartalsvergleich deutlich abnahmen: So ergab sich beispielsweise bei den Bauinvestitionen ein preis-, saison- und kalenderbereinigter Rückgang um 1,7 %; die Investitionen in Ausrüstungen wie Maschinen, Geräte und Fahrzeuge reduzierten sich zum Jahresende sogar um 3,5 %. Demgegenüber nahm der Konsum leicht zu. So erhöhten sich die privaten Konsumausgaben nach den starken Rückgängen im Winterhalbjahr 2022/2023 weiter und fielen im vierten Quartal 2023 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,2 % höher aus als im Vorquartal. Die Konsumausgaben des Staates stiegen ebenfalls und lagen um 0,3 % über dem Niveau des dritten Quartals. Die Exporte reduzierten sich gegenüber dem dritten Quartal um 1,6 %, bei den Importen ergab sich ein Rückgang um 1,7 %.<sup>1</sup>

Bemerkenswert robust zeigte sich weiterhin der deutsche Arbeitsmarkt. Im vierten Quartal wurde die Wirtschaftsleistung von rund 46,2 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort innerhalb Deutschlands erbracht. Dies waren 216.000 Personen oder 0,5 % mehr als ein Jahr zuvor; zugleich wurde damit ein neuer Höchststand erreicht. Im vierten Quartal 2023 stieg die Erwerbstätigenzahl saisonbereinigt um 28.000 Personen, nachdem sie im dritten Quartal noch um 7.000 Personen zurückgegangen war.<sup>2</sup>

Die Inflationsrate, die zur Jahresmitte 2023 noch auf einem relativ hohen Niveau von mehr als sechs Prozent gelegen hatte, schwächte sich im weiteren Jahresverlauf deutlich ab. Für Dezember 2023 ermittelte das Statistische Bundesamt einen Anstieg des Verbraucherpreisindex (VPI) im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 3,7 %.<sup>3</sup>

Das Zinsniveau erhöhte sich im Jahresverlauf 2023 zunächst weiter. Mehrfach hob die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinssätze an, zuletzt mit Wirkung zum 20. September 2023 um 25 Basispunkte.

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 066 vom 23. Februar 2024

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 059 vom 16. Februar 2024

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 051 vom 9. Februar 2023

Damit stieg der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte auf 4,50 %. Auf diesem Niveau beließ die EZB die Leitzinsen unverändert bis über das Jahresende 2023 hinaus.<sup>4</sup>

## **2.2. Der deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2023**

Die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich geringen Transaktionsvolumina am deutschen Immobilieninvestmentmarkt, die sich bereits Ende 2022 abzeichneten, prägen das Marktgeschehen auch während des gesamten Jahres 2023. Den Hauptgrund dafür sahen Marktbeobachter weiterhin in den zu weit auseinander liegenden Preisvorstellungen von potenziellen Käufern und verkaufswilligen Immobilieneigentümern. Nach Angaben des internationalen Immobilienberatungsunternehmens CBRE summierte sich das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt im Gesamtjahr 2023 nur auf rund 29 Milliarden Euro. Im Vergleich zum Vorjahr entsprach dies einem Rückgang um etwa 57 %. Mit einem Transaktionsvolumen von 7,5 Milliarden Euro wurde im vierten Quartal zwar das zweitstärkste Quartalsergebnis des Jahres erreicht, eine in früheren Jahren häufig zu beobachtende Jahresendrallye blieb jedoch erwartungsgemäß aus. Besonders stark reduzierte sich laut CBRE das Transaktionsgeschehen an den Top-7-Investmentstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Hatte deren Anteil am Gesamttransaktionsvolumen im Vorjahr noch fast die Hälfte ausgemacht, so flossen 2023 nur noch 39 % des insgesamt investierten Kapitals in Immobilien an diesen sieben Standorten. Der Anstieg der Renditen setzte sich auch während des vierten Quartals 2023 bei allen Immobilien-Nutzungsarten weiter fort. Am stärksten gefragt waren Logistik-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien.<sup>5</sup>

## **2.3. Gewerbeimmobilienmarkt**

Bei den Spitzenrenditen registrierte CBRE in allen Assetklassen einen weiteren Aufwärtstrend. Für erstklassige Büroimmobilien in den Top-7-Standorten ergab sich ein Anstieg um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal auf nunmehr durchschnittlich 5,00%. Die Spitzenrenditen von Geschäftshäusern in den 1A-Lagen der Städte erhöhten sich um 0,3 Prozentpunkte und erreichten damit im Schnitt 4,80 %. Das Repricing setzte sich weiter fort und machte sich auch in den Bewertungen bemerkbar, so CBRE. Daher könnten Investoren sich zu Verkäufen gezwungen sehen. Der deutsche Büromarkt habe 2023 eine erwartete Zäsur erlebt, und die Assetklasse Büro werde im Spannungsfeld der zögerlichen Konjunkturerholung sowie struktureller Veränderungen auch im Jahr 2024 vor Herausforderungen stehen. Die Vermietungsaktivitäten würden durch Unsicherheiten von Unternehmen aus nahezu allen Branchen bezüglich ihres künftigen Geschäftsumfeldes sowie des Personal- und Flächenbedarfs gebremst. Verbesserte Frühindikatoren sowie eine zunehmende Zahl von Neuanfragen gegen Ende des Jahres ließen jedoch den optimistischen Ausblick zu, dass die Nachfrageseite ihre zyklische Talsohle erreicht habe. Zudem deute die deutliche Reduktion der Pipeline in Planung oder im Bau befindlicher Projekte auf eine erneute Angebotsverknappung ab 2025/2026 hin. Bezüglich der Mieten rechnet CBRE im fungiblen Teil des Marktes, insbesondere in hochwertigen Büros der zentralen CBD-Lagen, mit weiterem deutlichem Mietpreiswachstum. Bei dem tendenziell älteren, weniger energieeffizienten und weniger gut an den ÖPNV angebundenen Teil des Marktes seien dagegen stagnierende Mieten zu erwarten. Ungeachtet der veränderten Risikowahrnehmung gegenüber

---

<sup>4</sup> Europäische Zentralbank / Eurosystem, Pressemitteilung vom 14. September 2023

<sup>5</sup> CBRE GmbH, Germany Real Estate Investment Volumes Q4 2023

Büroimmobilien würden sich zum Neustart des Marktzyklus für Nutzer, Bestandshalter, Assetmanager sowie Core- und Value-add-Investoren neue Chancen ergeben, von den langfristig positiven Büromarkt-Fundamentaldaten zu profitieren.<sup>6</sup>

#### **2.4. Wohnimmobilienmarkt**

Die deutschen Wohnimmobilien-Investmentmärkte waren 2023 durch eine starke Zurückhaltung potenzieller Käufer geprägt. Gründe dafür waren nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate deutlich gestiegene Fremdkapitalkosten, zu geringe Risikoprämien im Vergleich mit anderen, ähnlich sicheren Assetklassen sowie die spürbar höhere Unsicherheit bezüglich weiterer Regulierungen. Insgesamt wurden in Deutschland 2023 nur rund 5,23 Milliarden Euro in größere Wohnungsbestände mit mindestens 20 Wohneinheiten investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um 60 % und der langjährige Durchschnitt sogar um 72 % unterschritten. Zugleich war das Wohnimmobilien-Transaktionsvolumen des Jahres 2023 das geringste seit dem Jahr 2010. Neben makroökonomischen Unsicherheiten und polykrisenartigen Effekten seien viele Marktakteure auch im zweiten Halbjahr von einem weiteren Preisrückgang ausgegangen, was zur starken Kaufzurückhaltung und zum Zurückstellen oder Stornieren von Projekten beigetragen habe. Die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte erhöhten sich im Schlussquartal leicht, wobei auf die teuersten Standorte München und Berlin mit jeweils 3,60 % die Metropolen Frankfurt am Main (3,65 %), Hamburg und Stuttgart (jeweils 3,70 %), Düsseldorf (3,80 %) und Köln (4,00 %) folgten. Mit Blick auf 2024 sieht BNP Paribas Real Estate sich mehrende Anzeichen für behutsame Leitzinssenkungen von FED und EZB im Jahresverlauf, die den Marktakteuren mehr Planungssicherheit geben dürften. Angesichts bereits gestiegener Mietrenditen und perspektivisch abnehmender Renditen von Staatsanleihen stünden die Chancen gut, dass die Risikoprämien gegenüber anderen sicheren Assets steigen und Wohnimmobilien-Investments wieder attraktiver werden könnten. In Erwartung eines sich aufhellenden fiskalischen und konjunkturellen Umfelds könnten die Umsätze in der ersten Jahreshälfte zunächst leicht anziehen, bevor es im zweiten Halbjahr eine deutliche Belebung am deutschen Wohninvestmentmarkt gebe.<sup>7</sup>

#### **2.5. Büroimmobilienmarkt Berlin**

Am Berliner Büroimmobilienmarkt registrierte CBRE 2023 einen Flächenumsatz von 582.000 Quadratmetern, was einem Rückgang um 21 % gegenüber dem Niveau des Vorjahres entspricht. Dennoch sei Berlin, trotz ausbleibender Jahresendrally, der umsatzstärkste Bürovermietungsmarkt Deutschlands geblieben. Die Zahl der Abschlüsse lag mit 675 etwa im Durchschnitt der letzten fünf Jahre, wobei sich die Verschiebung zu kleineren Einheiten fortgesetzt habe. So sei fast die Hälfte des Umsatzes auf Flächen mit weniger als 1.500 Quadratmetern entfallen, und mit nur drei Abschlüssen oberhalb von 10.000 Quadratmetern habe es in diesem Segment nur halb so viele Vermietungen gegeben wie 2022. Die Spitzenmiete stieg zum Jahresende auf 44,00 Euro pro Quadratmeter und Monat; die Leerstandsrate erhöhte sich auf 5,7 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete blieb mit 27,95 Euro pro Quadratmeter und Monat stabil. Vor allem im CBD sei sie jedoch weiter gestiegen.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> CBRE GmbH, Germany Real Estate Investment Volumes Q4 2023, und CBRE Research, Market Outlook Deutschland 2024

<sup>7</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Q4 2023

<sup>8</sup> CBRE Research, Berlin Büromarkt Q4 2023

## 2.6. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Am Büromarkt in Frankfurt am Main summierte sich der Büroflächenumsatz 2023 laut CBRE auf rund 348.000 Quadratmeter, ein Rückgang um 6 % gegenüber 2022. Die Leerstandsquote erhöhte sich im Vorjahresvergleich um knapp einen Prozentpunkt auf 8,9 %, während die erzielbare Spitzenmiete um 3,3 % auf 47,50 Euro pro Quadratmeter und Monat stieg. Dagegen ging die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt um 5 % auf 23.24 Euro pro Quadratmeter und Monat zurück.<sup>9</sup>

## 3. FINANZANALYSE

### 3.1. Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2023 konnte insgesamt die Erwartungen bzw. Planungen des Vorstands auf Einzel- und Konzernebene nicht erfüllen. Das Konzernergebnis liegt mit rund EUR -6,0 Mio. unter der im Dezember 2023 angepassten Ergebnisprognose, die für das Gesamtjahr 2023 von einem Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR 5,0 Mio. und EUR 5,5 Mio. ausging. Im Jahresabschluss der Gesellschaft liegt der Jahresfehlbetrag zudem mit rund EUR 9,7 Mio. deutlich unterhalb der im Dezember 2023 angepassten Prognose (zwischen EUR -2,3 Mio. bis EUR -2,8 Mio.). Der Vorstand der InCity AG beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und des Konzerns dennoch insgesamt als positiv. Die InCity AG und der Konzern sind im Jahr 2023 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

### 3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Das EBITDA im Konzern für das Geschäftsjahr 2023 beträgt EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.). Der Rückgang zum Vorjahr (EUR -1,9 Mio.) ist insbesondere auf im Berichtsjahr angefallene nicht aktivierte Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 1,2 Mio., insbesondere in die Bestandsimmobilie „Jägerstraße 34/35“ in Berlin zurückzuführen. Des Weiteren wurden im Vergleich zum Vorjahr insgesamt rund EUR 0,4 Mio. geringere Erträge bei gleichzeitig rund EUR 0,3 Mio. höherem Personal- und Sachaufwand erzielt.

Der **Konzernjahresfehlbetrag** für das Berichtsjahr beträgt rund EUR 6,0 Mio. (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von rund EUR 2,9 Mio.). Das Ergebnis ist damit um EUR 3,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Neben den beschriebenen negativen Veränderungen des EBITDA im Vorjahresvergleich sind auf Konzernergebnisebene im Berichtsjahr nicht liquiditätswirksame, außerplanmäßige Abschreibungen auf zwei Bestandsimmobilien („Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main sowie „Oranienburger Straße 39“ in Berlin) in Höhe von insgesamt rund EUR 3,1 Mio. (nach nicht liquiditätswirksamen, außerplanmäßigen Abschreibungen auf eine Bestandsimmobilie in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. im Vorjahr) angefallen. Diese außerplanmäßigen Abschreibungen im Berichtsjahr wurden aufgrund der Marktbewertung durch einen externen Dritten zum Stichtag 31. Dezember 2023 notwendig. 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. Der Anstieg der nicht liquiditätswirksamen, außerplanmäßigen Abschreibungen um rund

---

<sup>9</sup> CBRE, Frankfurt Büromarkt Q4 2023



EUR 1,3 Mio. im Vorjahresvergleich ist neben der beschriebenen EBITDA-Entwicklung für den Rückgang des Konzernergebnis im Vergleich zum Vorjahr verantwortlich.

Die Eigenkapitalquote im Konzern betrug zum Bilanzstichtag 50 % (31. Dezember 2022: 46 %). Trotz Konzernjahresfehlbetrag ist die Eigenkapitalquote im Vorjahresvergleich im Wesentlichen aufgrund der Bilanzverkürzung durch die Teilabnahme der als Generalübernehmer für einen Dritten errichteten Büroimmobilie in Schönefeld sowie durch die HGB-Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien gestiegen.

Auf Basis der durch einen externen Dritten durchgeführten Marktbewertung für die sieben sich zum Bilanzstichtag im Eigentum befindenden Bestandsimmobilien in Höhe von EUR 177,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 207,0 Mio.) ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – ein **Net Asset Value** von EUR 1,30 je Aktie (31. Dezember 2022: EUR 1,66 je Aktie). Der Rückgang der von einem externen Dritten ermittelten Marktwerte der sieben Bestandsimmobilien im Vergleich zum Vorjahr ist – wie bereits ausgeführt – im Wesentlichen auf einen Anstieg der verwendeten Kapitalisierungszinssätze beziehungsweise den Rückgang der verwendeten Vervielfältiger zurückzuführen. Die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert – die sogenannten stillen Reserven – aller sieben Bestandsimmobilien beträgt zum 31. Dezember 2023 rund EUR 33,9 Mio. (31. Dezember 2022: rund EUR 58,3 Mio.).

In der im Dezember 2023 abgegebenen aktualisierten Prognose für den Konzern für das Geschäftsjahr 2023 (zwischen EUR -5,0 Mio. und EUR -5,5 Mio.) war die nicht liquiditätswirksame, außerplanmäßige Abschreibung auf die Bestandsimmobilie „Oranienburger Straße 39“ in Berlin nicht enthalten. Dies erklärt im Wesentlichen den Anstieg des Konzernjahresfehlbetrags auf rund EUR 6,0 Mio. gegenüber dem oberen Ende der angepassten Konzernprognose aus dem Dezember 2023 (EUR -5,0 Mio.).

Das **Ergebnis auf Jahresabschlussebene** betrug im Geschäftsjahr 2023 rund EUR -9,7 Mio. (Vorjahr: EUR -1,9 Mio.) und ist im Wesentlichen durch nicht-liquiditätswirksame, außerplanmäßige Abschreibungen im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von rund EUR 7,1 Mio. auf die eigenkapitalersetzenden Darlehen (Ausleihungen) der InCity AG an drei der insgesamt sieben bestandshaltenden Objektgesellschaften negativ beeinflusst. Diese nicht-liquiditätswirksamen, außerplanmäßigen Wertminderungen auf die ausgereichten Darlehen sind ausschließlich auf den Rückgang der extern ermittelten Marktwerte – im Wesentlichen bedingt durch einen Anstieg der verwendeten Kapitalisierungszinssätze – dieser drei Bestandsimmobilien zurückzuführen. Relativ betrachtet betragen diese Wertminderungen 7 % auf die insgesamt ausgereichten Darlehen an die Bestandsgesellschaften. Ein weiterer Grund für den Rückgang des Ergebnisses der InCity AG im Vorjahresvergleich resultiert aus der Neu-Strukturierung der konzerninternen operativen Asset-Management-Fees. Diese werden ab Geschäftsjahr 2023 nicht mehr von der InCity AG, sondern von deren 100%igen Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt und fließen damit der InCity zukünftig mittelbar über Gewinnausschüttungen zu. Dies Neustrukturierung hatte im Vorjahresvergleich einen negativen Ergebniseffekt auf Ebene der InCity AG von rund EUR 0,3 Mio. Zudem umfassten die sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2022 einmalige Erträge im Zusammenhang mit der Liquidation von Alt-Gesellschaften von rund EUR 0,3 Mio.

Die negative Abweichung gegenüber dem Mittelwert der im Dezember 2023 aktualisierten Prognose für das Geschäftsjahr 2023 auf Jahresabschlussebene (EUR -2,3 Mio. bis EUR -2,8 Mio.) resultiert ebenfalls aus



den nicht-liquiditätswirksamen, außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von rund EUR 7,1 Mio. auf die eigenkapitalersetzenden Darlehen.

### 3.3. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	2023	2022	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	134	692	-558	-80,6
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	1.752	1.795	-43	-2,4
Sonstige betriebliche Erträge	142	328	-186	-56,7
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.028</b>	<b>2.815</b>	<b>-787</b>	<b>-28,0</b>
Materialaufwand	0	-205	205	100,0
Personalaufwand	-901	-825	-76	-9,2
Abschreibungen	-51	-38	-13	-34,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-877	-950	73	7,7
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-1.829</b>	<b>-2.018</b>	<b>189</b>	<b>9,4</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>199</b>	<b>797</b>	<b>-598</b>	<b>-75,0</b>
Beteiligungsergebnis	-9.574	-2.352	-7.222	>-100,0
<b>EBIT<sup>10</sup></b>	<b>-9.375</b>	<b>-1.555</b>	<b>-7.820</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Finanzergebnis	-277	-265	-12	-4,5
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-9.652</b>	<b>-1.820</b>	<b>-7.832</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Ertragsteuern	-6	-33	27	81,8
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-9.658</b>	<b>-1.853</b>	<b>-7.805</b>	<b>&gt;-100</b>
Sonstige Steuern	2	-15	17	>100,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-9.656</b>	<b>-1.868</b>	<b>-7.788</b>	<b>&gt;-100</b>

Die **Umsatzerlöse** (TEUR 134; Vorjahr: TEUR 692) bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erlösen aus konzerninternen Corporate-Fees in Höhe von TEUR 112, welche aus mit Bestandsgesellschaften

<sup>10</sup> unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Im Vorjahr wurden Umsatzerlöse aus konzerninternen Asset-Management-Fees der Bestandsgesellschaften in Höhe von TEUR 601 erzielt. Der Rückgang der Umsatzerlöse ergibt sich daraus, dass die operativen Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe ab dem Geschäftsjahr 2023 nicht mehr von der InCity AG, sondern von deren 100% igen Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden. Diese können somit zukünftig mittelbar über Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 79) aus weiterbelasteten konzerninternen Dienstleistungen. Im Vorjahr wurden zudem Umsatzerlöse im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen an Dritte in Höhe von TEUR 12 erzielt.

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren mit TEUR 1.752 im Berichtszeitraum (Vorjahr: TEUR 1.795) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 328) setzen sich im Berichtsjahr unter anderem aus Erträgen aus Untermietverhältnissen in den von der InCity Immobilien AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 57) zusammen. Im Berichtsjahr entfallen hiervon rund TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 0) auf konzerninterne Untermietverhältnisse. Des Weiteren sind hier im Berichtsjahr Erträge aus einem Buchgewinn aus der Veräußerung von 6 % der Geschäftsanteile an einer Alt-Beteiligung in Höhe von TEUR 29 sowie Erträge aus dem Ausscheiden der InCity Immobilien AG als Kommanditistin einer Alt-Gesellschaft in Höhe von TEUR 7 enthalten. Zudem resultieren Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 7; Vorjahr: TEUR 3), Erstattungen auf Basis des Aufwenausgleichsgesetzes (TEUR 4; Vorjahr: TEUR 7) sowie Versicherungsentschädigungen (TEUR 2; Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen insbesondere Erträge aus der ertragswirksamen Ausbuchung der Verbindlichkeiten gegenüber liquidierten Alt-Gesellschaften in Höhe von TEUR 229 und Erträge aus der Auskehrung von Bankguthaben liquidierter Alt-Gesellschaften in Höhe von TEUR 27 enthalten.

Der **Materialaufwand (Aufwendungen für bezogene Leistungen)** belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 205). Im Vorjahr handelte es sich ausschließlich um konzerninterne Weiterbelastungen, welche im Berichtsjahr aufgrund der konzerninternen Neustrukturierung des Asset-Management-Leistungen seit dem Beginn des Geschäftsjahres 2023 nicht mehr angefallen sind.

Der **Personalaufwand** ist mit TEUR 901 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 825) im Wesentlichen aufgrund von Gehaltsanpassungen um TEUR 76 gestiegen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich sechs Mitarbeiter (Vorjahr: sechs Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 876 im Berichtszeitraum sanken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 950) um TEUR 73. Sondereffekte ergeben sich im Berichtsjahr aus laufenden Kosten für die Liquidierung von Alt-Gesellschaften (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 42). Demgegenüber stehen einmalige Effekte des Vorjahres aus Aufwendungen für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 55 sowie Beteiligungsbuchwertabgänge im Rahmen der Liquidation von Alt-Gesellschaften in Höhe von TEUR 50. Im Berichtsjahr 2023 setzten sich die sonstigen Aufwendungen maßgeblich aus Raumkosten (TEUR 163; Vorjahr: TEUR 112), EDV-Kosten (TEUR 153;

Vorjahr: TEUR 143), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 124; Vorjahr: TEUR 121), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 113), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 62; Vorjahr: TEUR 54), Kosten Hauptversammlung (TEUR 44; Vorjahr: TEUR 47), Kosten für Börsennotierung (TEUR 40; Vorjahr: TEUR 36), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 36), Reisekosten (TEUR 28; Vorjahr: TEUR 47), Kosten für D&O-Versicherung (TEUR 21, Vorjahr: TEUR 21), Buchführungskosten (TEUR 19; Vorjahr: TEUR 22) sowie Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 16) zusammen.

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG ist im Berichtsjahr 2023 mit TEUR 199 positiv, fällt jedoch im Vorjahresvergleich (Vorjahr: TEUR 797) um TEUR 598 geringer aus. Maßgeblich hierfür sind insbesondere die im Vorjahresvergleich rückläufigen Umsatzerlöse (saldiert mit dem korrespondierenden Materialaufwand) aufgrund der Neustrukturierung der operativen Asset-Management-Fees, geringere sonstige betriebliche Erträge sowie ein gestiegener Personalaufwand. Rückläufiger Sachaufwand konnte dies nur ansatzweise kompensieren. Im Berichtsjahr waren jedoch die Umsatzerlöse, Zinserträge von verbundenen Unternehmen und sonstige Erträge ausreichend, um die operativen Kosten zu decken.

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt im Berichtsjahr TEUR -9.574 (Vorjahr: TEUR -2.352). Der Anstieg des negativen Beteiligungsergebnisses um TEUR 7.222 resultiert maßgeblich aus den außerplanmäßigen, nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen auf langfristige Ausleihungen (eigenkapitalersetzende Darlehen) an drei von insgesamt sieben bestandshaltende Objektgesellschaften (rund TEUR 7.056) sowie ebenfalls außerordentlichen, nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen auf die korrespondierenden Beteiligungsbuchwerte dieser drei Tochtergesellschaften (TEUR 83). Insbesondere der Anstieg der verwendeten Kapitalisierungszinssätze führte zu einem Rückgang der extern ermittelten Marktwerte der Bestandsimmobilien zum Bilanzstichtag. Durch diesen Rückgang der Marktwerte der Bestandsimmobilien führte die Überprüfung der Werthaltigkeit der von der InCity AG an die bestandshaltenden Tochtergesellschaften ausgereichten langfristigen Ausleihungen zu dauerhaften HGB-Wertminderungen auf diese ausgereichten Darlehen sowie die Beteiligungsbuchwerte der bestandshaltenden Tochtergesellschaften. Zudem sind im Beteiligungsergebnis im Berichtsjahr Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH (Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18/20“) in Höhe von TEUR -2.290 enthalten (Vorjahr: TEUR -1.958), die sich im Wesentlichen durch eine außerplanmäßige, nicht liquiditätswirksame Abschreibung des Buchwertes der Bestandsimmobilie in Höhe von TEUR 1.928 im Berichtsjahr erklären. Des Weiteren sind im Beteiligungsergebnis weitere Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 10) sowie Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten. Zudem sind im Berichtsjahr im Beteiligungsergebnis Aufwendungen für Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 257 (Vorjahr: TEUR 369) enthalten, die Forderungen gegen eine Projektgesellschaft betreffen. Aufwendungen für Wertberichtigungen im Berichtsjahr von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 13), die Zinserträge von Altgesellschaften und einer Projektgesellschaft betreffen, sind in obiger Darstellung mit den korrespondierenden Zinserträgen saldiert worden.

Das EBIT<sup>11</sup> beträgt im Berichtsjahr TEUR -9.375 (Vorjahr: TEUR -1.555) und ist damit um TEUR 7.820 gesunken. Maßgeblich für den Rückgang sind das deutlich gesunkene Beteiligungsergebnis (TEUR -7.222) im Wesentlichen aufgrund der außerplanmäßigen, nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen auf die langfristigen Ausleihungen an drei Bestandsgesellschaften (TEUR 7.056) sowie ein vermindertes Betriebsergebnis.

Das EBIT<sup>12</sup> beträgt im Berichtsjahr TEUR -9.375 (Vorjahr: TEUR -1.555) und ist damit um TEUR 7.820 gesunken. Maßgeblich für den Rückgang ist das deutlich gesunkene Beteiligungsergebnis (TEUR -7.222) im Wesentlichen aufgrund der außerordentlichen, nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen auf die langfristigen Ausleihungen an drei Bestandsgesellschaften (TEUR -7.056) sowie ein vermindertes Betriebsergebnis.

Das **Finanzergebnis** in Höhe von TEUR -277 (Vorjahr: TEUR -265) resultiert maßgeblich aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 227 (Vorjahr: TEUR 248). Der Rückgang resultiert aus der Fälligkeit der Anleihe 2018/2023 und vollständigen Rückzahlung (TEUR 8.250 nominal) zum 1. Dezember 2023. Zudem sind im Berichtsjahr Zinsen auf das im November 2023 ausgereichte Darlehen der Realsoul Holding S.A. in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 0) angefallen. Weitere Zinsaufwendungen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr aus Zinsaufwendungen aus Avalprovisionen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 12) entstanden. Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften im Wesentlichen für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 1.752; Vorjahr: TEUR 1.795) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 9.656 (Vorjahr Jahresfehlbetrag: TEUR 1.868) aus.

---

<sup>11</sup> unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

<sup>12</sup> unter Berücksichtigung von Zinserträgen von verbundenen Unternehmen

### 3.4. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	164	0,2	103	0,1	61	59,2
Finanzanlagen	90.489	93,8	97.579	91,6	-7.090	-7,3
Kurzfristige Forderungen	4.513	4,7	6.640	6,2	-2.127	-32,0
Flüssige Mittel	1.310	1,3	2.242	2,1	-932	-41,6
Übrige Aktiva	26	0,0	34	0,0	-8	-23,5
	<b>96.502</b>	<b>100,0</b>	<b>106.598</b>	<b>100,0</b>	<b>-10.096</b>	<b>-9,5</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	85.881	89,0	95.537	89,6	-9.656	-10,1
Rückstellungen	618	0,6	595	0,6	23	3,9
Langfristige Verbindlichkeiten	6.834	7,1	0	0,0	6.834	>100
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.164	3,3	10.461	9,8	-7.297	-69,8
Übrige Passiva	5	0,0	5	0,0	0	0,0
	<b>96.502</b>	<b>100,0</b>	<b>106.598</b>	<b>100,0</b>	<b>-10.096</b>	<b>-9,5</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 resultiert im Wesentlichen aus den außerplanmäßigen, nicht-liquiditätswirksamen Abschreibungen auf Ausleihungen an sowie Beteiligungsbuchwerte von drei bestandshaltenden Objektgesellschaften (TEUR 7.139) aufgrund des Rückgangs der extern ermittelten Marktwerte durch einen Anstieg der verwendeten Kapitalisierungszinssätze.

#### Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.389	6.541
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44	43
Sonstige Vermögensgegenstände	80	56
	<b>4.513</b>	<b>6.640</b>

Die kurzfristigen Forderungen (TEUR 4.513; 31. Dezember 2022: TEUR 6.640) enthalten maßgeblich – wie auch zum Vorjahresbilanzstichtag – **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (TEUR 4.389; 31. Dezember 2022: TEUR 6.541) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden

Geschäftsbetriebs und aus der umsatzsteuerlichen Organschaft sowie **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 44; 31. Dezember 2022: TEUR 43). Der Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um insgesamt TEUR 2.152 im Vorjahresvergleich resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung der Forderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft (TEUR -1.737) sowie der Rückführung der Forderung gegen die IC Immobilien Betriebsgesellschaft (TEUR -474).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 80 (31. Dezember 2022: TEUR 56) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen aus Körperschaftsteuer in Höhe TEUR 50 (31. Dezember 2022: TEUR 0) und geleisteten Kautionen (TEUR 20; 31. Dezember 2022: TEUR 20).

Die **liquiden Mittel** in Höhe von rund TEUR 1.310 (31. Dezember 2022: rund TEUR 2.242) sind in Höhe von rund TEUR 1.009 (31. Dezember 2022: TEUR 1.043) frei verfügbar. Die restlichen Beträge sind als Sicherheiten für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

Unter Berücksichtigung des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 85.881 um TEUR 9.656 geringer dar als zum 31. Dezember 2022 (TEUR 95.537).

Die **Rückstellungen** betreffen zum Bilanzstichtag insbesondere sonstige Rückstellungen, maßgeblich Rückstellungen für Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 414; 31. Dezember 2022: TEUR 407), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 118; 31. Dezember 2022: TEUR 114) und Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 31; 31. Dezember 2022: TEUR 23). Zudem bestehen zum 31. Dezember 2023 Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 55 (31. Dezember 2022: TEUR 51).

#### Kurzfristige und langfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Anleihen	0	8.250
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	9.881	1.986
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75	56
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	0	21
Sonstige Verbindlichkeiten	42	148
	<b>9.998</b>	<b>10.461</b>

Unter den **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** war im Vorjahr 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 11.250 im Geschäftsjahr 2021 – ausgewiesen. Die Anleihe hatte eine Laufzeit von fünf Jahren und wurde mit 3 % p. a. verzinst. Die Anleihe wurde fristgemäß in der Berichtsperiode vollständig in Höhe von TEUR 8.250 (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) zurückgezahlt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen maßgeblich aus einem vom Hauptaktionär – der Realsoul Holding S.A. – gewährten Darlehen (TEUR 6.834; 31. Dezember 2022: TEUR 0) und der Verlustübernahme im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages mit der Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH (TEUR 2.290; 31. Dezember 2022: TEUR 1.958), welche sich maßgeblich aus der außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 1.928 auf die durch die IC Objekt8 Frankfurt GmbH gehaltene Bestandsimmobilie erklärt. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 723 (31. Dezember 2022: TEUR 19) ausgewiesen.

### 3.5. Finanzlage der InCity AG

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

TEUR	2023	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	254	652
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	505	-867
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.691	-264
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-932	-479
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.242	2.721
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.310	2.242
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.310</b>	<b>2.242</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** war im Geschäftsjahr im Vorjahresvergleich mit EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) leicht rückläufig. Dies war insbesondere durch die Neustrukturierung der konzerninternen operativen Asset-Management-Fees bedingt.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** (rund EUR 0,5 Mio.; Vorjahr: rund EUR -0,9 Mio.) ist im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch Einzahlungen von Tochtergesellschaften in Höhe von rund EUR 0,6 Mio., denen Investitionen in das immaterielle- sowie Sachanlagevermögen in Höhe von rund EUR 0,1 Mio. gegenüberstanden. Im Vorjahreszeitraum war der Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich durch Auszahlungen zur Finanzierung von Tochtergesellschaften in Höhe von rund 1,0 Mio. geprägt.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** (EUR -1,7 Mio.; Vorjahr: EUR -0,3 Mio.) resultiert im Berichtsjahr im Wesentlichen aus der Rückzahlung der Anleihe 2018/2023 (rund EUR -8,3 Mio.), der Aufnahme des Darlehens von der Realsoul Holding S.A. (EUR 6,8 Mio.) sowie aus Zinszahlungen (EUR 0,2 Mio.; Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) im Wesentlichen für die Anleihe 2018/2023.

### 3.6. Ertragslage des InCity Konzerns

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

TEUR	2023	Veränderung		
		2022	TEUR	%
Umsatzerlöse	36.363	7.698	28.665	>100,0
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-16.482	13.152	-29.634	>-100,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>19.881</b>	<b>20.850</b>	<b>-969</b>	<b>-4,6</b>
sonstige betriebliche Erträge	798	951	-153	-16,1
<b>Betriebsleistung</b>	<b>20.679</b>	<b>21.801</b>	<b>-1.122</b>	<b>-5,1</b>
Materialaufwand	-15.630	-15.106	-524	-3,5
Personalaufwand	-1.869	-1.784	-85	-4,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.495	-2.302	-193	-8,4
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-19.994</b>	<b>-19.192</b>	<b>-802</b>	<b>-4,2</b>
<b>EBITDA</b>	<b>685</b>	<b>2.609</b>	<b>-1.924</b>	<b>-73,7</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-5.058	-3.703	-1.355	-36,6
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-4.373</b>	<b>-1.094</b>	<b>-3.279</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	0	2	>100,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.575	-1.617	42	2,6
Sonstige Steuern	0	-18	-18	>-100,0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-5.946</b>	<b>-2.729</b>	<b>-3.217</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Ertragsteuern	-103	-131	28	21,4
<b>Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-6.049</b>	<b>-2.860</b>	<b>-3.189</b>	<b>&gt;-100,0</b>



Der InCity Konzern verfolgte im Geschäftsjahr 2023 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 2023 weitergeführt und den Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld – im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) – fortgesetzt. Eine ergebnisneutrale Teilabnahme durch den Bauherrn (Gebäude bis auf die noch nicht ausgebauten Mietflächen sowie der Außenanlagen) erfolgte im vierten Quartal 2023.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien und der im Berichtsjahr weitergeführten Errichtung sowie Teilabnahme einer neuen Büroimmobilie konnten eine Gesamtleistung in Höhe von EUR 19,8 Mio. (Vorjahr: EUR 20,9 Mio.) und eine Betriebsleistung in Höhe von EUR 20,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,8 Mio.) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von rund TEUR 36.363 (Vorjahr: TEUR 7.698) resultieren im Berichtsjahr im Wesentlichen aus der ergebnisneutralen Teilabnahme des Neubaus einer Büroimmobilie in Schönefeld (TEUR 28.986). Des Weiteren wurden Umsatzerlöse aus Erträgen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (TEUR 6.773; Vorjahr: TEUR 6.903) erzielt. Die darin enthaltenen erzielten Nettokaltmieten waren nahezu konstant (TEUR 5.353; Vorjahr: TEUR 5.390), während sich die Umsatzerlöse aus final abgerechneten Mieterschlussrechnungen leicht rückläufig entwickelten (TEUR 1.420; Vorjahr: TEUR 1.513). Dies liegt insbesondere an der Tatsache, dass im Vorjahr für eine Bestandsgesellschaft insgesamt zwei Jahre final abgerechnet wurden.

Darüber hinaus umfassen die Konzernumsatzerlöse Erträge aus Asset-Management-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie damit zusammenhängende Tätigkeiten in Höhe von TEUR 604 (Vorjahr: TEUR 794).

Die **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen**, bezogen auf die neu errichtete Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines GÜ-Vertrags, beläuft sich im Berichtszeitraum saldiert insgesamt auf TEUR -16.779 (Vorjahr: TEUR +13.152). Hier ist im Berichtszeitraum zum einen die Bestandsminderung durch die Teilabnahme des im Rahmen eines GÜ-Vertrags neu errichtete Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 28.986 (Vorjahr: TEUR 0) als auch zum anderen der Baufortschritt (Bestandsmehrung) in Höhe von TEUR 12.202 (Vorjahr: TEUR 13.152) enthalten. Im Berichtszeitraum resultiert die Bestandsveränderung des Weiteren aus einem Saldo (Bestandsmehrung) von TEUR 297 aus abgerechneten Betriebskosten der Vorperioden sowie den geschätzten noch abzurechnenden Betriebskosten 2023 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich unter anderem aus Erträgen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 343; Vorjahr: TEUR 164), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 245; Vorjahr: TEUR 20), Weiterbelastungen an Mieter (TEUR 63; Vorjahr: TEUR 68), konzernexternen Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der Muttergesellschaft angemieteten Büroflächen (TEUR 59; Vorjahr: TEUR 57) sowie Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 6; Vorjahr: TEUR 49) zusammen. Zusätzlich ist im Berichtsjahr ein Buchgewinn aus der Veräußerung von 6 % der Geschäftsanteile an einer Alt-Beteiligung in Höhe von TEUR 29 vereinnahmt worden. Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen auch Erträge aus Forderungen für bereits abgeschlossene

Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 166 enthalten, welche in korrespondierender Höhe wertberichtigt wurden. Zudem resultierten die sonstigen betrieblichen Erträge im Vorjahr aus Weiterbelastungen von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 133, periodenfremden Erträgen aus der Ausbuchung für Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 119, Weiterbelastungen im Rahmen eines Schadensersatzvergleiches in Höhe von TEUR 27 sowie Entkonsolidierungserträgen liquidierter Alt-Gesellschaften in Höhe von TEUR 18.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen für die neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld (TEUR 12.056; Vorjahr EUR 13.045), welche über die Bestandsveränderung ergebniswirksam neutralisiert werden. Zudem setzt sich der Materialaufwand aus Betriebs- sowie weiteren Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (TEUR 3.574; Vorjahr: TEUR 2.061) zusammen. Dieser Anstieg ist insbesondere auf nicht-aktivierte Investitionen in die Bestandsimmobilien von insgesamt TEUR 1.159 zurückzuführen.

Die **Personalkosten** sind im Berichtsjahr um TEUR 84 im Wesentlichen aufgrund von Gehaltsanpassungen gestiegen. Mit dem Vorstand waren im Berichtsjahr durchschnittlich 17 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 16 Mitarbeiter).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.495 (Vorjahr: TEUR 2.302) erhöhten sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 193. Wesentliche Einmal- bzw. Sondereffekte ergeben sich aus Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste (TEUR 880; Vorjahr TEUR 225) sowie aus dem Aufwand betreffend einer Risikorückstellung für eine abgeschlossene Projektbeteiligung (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 423). Demgegenüber stehen weitere einmalige Effekte des Vorjahres aus Aufwendungen für Vergleichszahlungen für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 151. Im Berichtsjahr 2023 setzen sich die sonstigen Aufwendungen maßgeblich aus Aufwendungen einer Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 423), Einstellungen in Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste (TEUR 880; Vorjahr: TEUR 225), Rechts- und Beratungskosten (TEUR: 384; Vorjahr: TEUR 293), Raumkosten (TEUR 285; Vorjahr: TEUR 245), EDV-Kosten (TEUR 169; Vorjahr: TEUR 157), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 164; Vorjahr: TEUR 158), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 87; Vorjahr: TEUR 86), Buchführungskosten (TEUR 72; Vorjahr: TEUR 73), Reisekosten (TEUR 42; Vorjahr: TEUR 51), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 44; Vorjahr: TEUR 46), Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 43), Kosten der Börsennotierung (TEUR 40; Vorjahr: TEUR 36), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 35; Vorjahr: TEUR 39), Versicherungskosten (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 25) sowie Kosten für Beiträge und Abgaben (TEUR 5; Vorjahr: TEUR 6) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** beträgt im Berichtsjahr rund EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.) und ist somit um rund EUR 1,9 Mio. gesunken. Im Wesentlichen begründet sich der Rückgang zum Vorjahr aus den erhöhten nicht aktivierten Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 1,2 Mio., geringeren Erträgen (EUR -0,4 Mio.) sowie höherem Sach- und Personalaufwand (EUR -0,3 Mio.).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** betragen im Berichtsjahr TEUR 5.058 (Vorjahr: TEUR 3.703), wovon TEUR 1.839 (Vorjahr: TEUR 1.839) 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 1.928 (Vorjahr: TEUR 1.783) und auf die durch die IC Objekt6 Berlin GmbH gehaltene Bestandsimmobilie „Oranienburger Straße 39“ in Berlin in Höhe von TEUR 1.197. Diese wurden aufgrund des Rückgangs der extern ermittelten Marktwerte erforderlich. Aus diesen außerplanmäßigen nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen resultiert der Anstieg der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen im Vorjahresvergleich.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR -4.373 (Vorjahr: TEUR -1.094).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.575 (Vorjahr: TEUR: 1.617) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 1.267; Vorjahr: TEUR 1.299) sowie den Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 – für den Zeitraum bis zur Fälligkeit der Anleihe und Rückzahlung dieser im Dezember 2023 – (TEUR 227; Vorjahr: TEUR 248) zusammen. Im Berichtsjahr sind zudem Zinsaufwendungen aus dem Darlehen der Realsoul Holding S.A. in Höhe von TEUR 34 entstanden.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -5.946 (Vorjahr: TEUR -2.729).

Nach Ertragsteuern beträgt das **Konzernergebnis** TEUR -6.049 (Vorjahr: TEUR -2.860).

### 3.7. Vermögenslage des InCity Konzerns

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	64	0,0	61	0,0
Sachanlagen	144.011	91,1	148.909	81,1
Finanzanlagen	19	0,0	514	0,3
	<b>144.094</b>	<b>91,1</b>	<b>149.484</b>	<b>81,4</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Vorräte	3.576	2,3	20.058	10,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.193	1,4	2.892	1,6
Liquide Mittel	8.129	5,1	11.120	6,1
	<b>13.898</b>	<b>8,8</b>	<b>34.070</b>	<b>18,5</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>99</b>	<b>0,1</b>	<b>148</b>	<b>0,1</b>
	<b>158.091</b>	<b>100,0</b>	<b>183.702</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	78.194	49,5	84.240	45,9
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	29	0,0	32	0,0
	<b>78.223</b>	<b>49,5</b>	<b>84.272</b>	<b>45,9</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	56.910	36,0	62.533	34,1
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	6.834	4,3	0	0,0
Langfristige Rückstellungen	956	0,6	955	0,5
	<b>64.700</b>	<b>40,9</b>	<b>63.488</b>	<b>34,0</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Anleihen	0	0,0	8.250	4,5
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung Anleihe	0	0,0	21	0,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.748	3,6	1.734	0,9
Kurzfristige Rückstellungen	2.185	1,4	1.807	1,0
Erhaltene Anzahlungen	4.433	2,8	21.280	11,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	885	0,6	995	0,5
Sonstige Verbindlichkeiten	1.868	1,2	1.814	1,0
	<b>15.119</b>	<b>9,6</b>	<b>35.901</b>	<b>19,5</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>49</b>	<b>0,0</b>	<b>41</b>	<b>0,0</b>
	<b>158.091</b>	<b>100,0</b>	<b>183.702</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichste Auswirkung auf die Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2023 ergab sich aus der im vierten Quartal durch den Bauherrn erfolgten Teilabnahme des Neubaus der Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe des Hauptstadflughafens 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 143.635; 31. Dezember 2022: TEUR 148.655). Der Rückgang im Vorjahresvergleich resultiert insbesondere einerseits aus den außerplanmäßigen, nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen auf zwei Bestandsimmobilien (TEUR 3.125) sowie den planmäßigen Abschreibungen auf die insgesamt sieben Bestandsimmobilien (TEUR 1.839). Zudem wird unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH zum Projekt „Rhein VII“ ausgewiesen (TEUR 19; 31. Dezember 2022: TEUR 514). Hier wurde die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 495 zurückgeführt.

Die **Vorräte** bestehen ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 3.576 (31. Dezember 2022: TEUR 20.058) und beinhalten einerseits den Baufortschritt – beziehungsweise den zum 31. Dezember 2023 noch nicht an den Bauherrn übergebenen Anteil – der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu errichteten Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 1.427 (31. Dezember 2022: TEUR 18.206). Der diesbezügliche Rückgang ist auf die im vierten Quartal 2023 erfolgte Teilabnahme und Inbetriebnahme durch den Bauherrn zurückzuführen. Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 2.149 (31. Dezember 2022: TEUR 1.852) enthalten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.194 (31. Dezember 2022: TEUR 2.892).

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 8.129. Darin sind TEUR 5.885 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 78.223 (31. Dezember 2022: TEUR 84.272). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 50 % (Vorjahr: 46 %). Trotz Konzernjahresfehlbetrag ist die Eigenkapitalquote im Vorjahresvergleich im Wesentlichen aufgrund der Bilanzverkürzung durch die Teilabnahme der als Generalübernehmer für einen Dritten errichteten Büroimmobilie in Schönefeld sowie den HGB-Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien gestiegen.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 86.000 (31. Dezember 2022: TEUR 86.000).

Wie bereits zum Bilanzstichtag des Vorjahres, unterzogen wir unseren Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2023 einer erneuten Marktbewertung durch einen externen Dritten. Auf Basis dieser Marktbewertung in Höhe von EUR 177,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 207,0 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 1,30 je Aktie (31. Dezember 2022: EUR 1,66

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 und für die „Oranienburger Straße 39“ in Berlin wurden – oben bereits beschriebene – außerordentliche, nicht liquiditätswirksame Abschreibungen 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. Die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert aller sieben Bestandsimmobilien – die sogenannten stillen Reserven – betragen zum 31. Dezember 2023 rund EUR 33,9 Mio. (31. Dezember 2022: rund EUR 58,3 Mio.). Trotz Reduzierung der Marktwerte zum Bilanzstichtag liegen somit die Marktwerte insgesamt rund 24 % 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 Umgliederung einer Bestandsfinanzierung in kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie aus der erfolgten Regeltilgung im Geschäftsjahr 2023 für die Darlehen der gehaltenen Bestandsimmobilien (rund EUR 1,6 Mio.).

Bei den langfristigen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** handelt es sich zum Bilanzstichtag um Verbindlichkeiten der InCity Immobilien AG aus einem von der Realsoul Holding S.A. gewährten Darlehen (TEUR 6.800; 31. Dezember 2022: TEUR 0) sowie aufgelaufene Zinsen.

Die **langfristigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 956 (31. Dezember 2022: TEUR 955) betreffen zum Bilanzstichtag eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen und Rechtsberatungskosten TEUR 464 (31. Dezember 2022: TEUR 423), Gewährleistungsrückstellungen TEUR 310 (31. Dezember 2022: TEUR 310) sowie Rückstellungen für Mietgarantien sowie Architekten- und Anwaltskosten TEUR 181 (31. Dezember 2022: TEUR 222).

Unter den **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** war im Vorjahr die am 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebene, auf den Inhaber lautende Teil-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) im Nennbetrag von TEUR 8.250 ausgewiesen. Die Anleihe hatte eine Laufzeit von fünf Jahren. Mit Fälligkeit der Anleihe 2018/2023 im Dezember 2023 wurde die Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 8.250 (nominal) zuzüglich noch ausstehender Zinsen fristgemäß vollständig zurückgezahlt.

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** zum Bilanzstichtag handelt es sich um Zins- und Tilgungsabgrenzungen sowie die im Jahr 2024 anstehende planmäßige Regeltilgung der Fremdfinanzierung der Bestandsimmobilien sowie um die Finanzierung einer Bestandsimmobilie. Aufgrund der Nicht-Einhaltung einer vereinbarten Finanzkennzahl („Covenant“) ist die Rückzahlung dieser Finanzierung gegebenenfalls bereits zum 30. Dezember 2024 erforderlich. Für diesen Eventualfall hat die

Hauptaktionärin der InCity AG, die Realsoul Holding S.A., bereits vorsorglich ihre Kreditlinie an die InCity AG korrespondierend erhöht.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** (TEUR 2.185; 31. Dezember 2022: TEUR 1.807) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 1.082 (31. Dezember 2022: TEUR 410) ausstehende Baukostenabrechnungen im Rahmen eines GÜ-Vertrages neu zu errichtende Büroimmobilie, eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 291 (31. Dezember 2022: TEUR 291), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 164 (31. Dezember 2022: TEUR 163), Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2022: TEUR 150), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 151 (31. Dezember 2022: TEUR 154) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 75 (31. Dezember 2022: TEUR 242). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 100 (31. Dezember 2022: TEUR 115) enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** enthalten Anzahlungen (TEUR 2.538; 31. Dezember 2022: TEUR 19.397) für die im Rahmen eines Generalübernahmevertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld. Diese betreffen zum Bilanzstichtag den noch nicht an den Bauherrn übergebenen Anteil (insbesondere die noch nicht ausgebauten Mietflächen sowie die Außenanlagen). Des Weiteren enthalten die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte (TEUR 1.895; 31. Dezember 2022: TEUR 1.883).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.321; 31. Dezember 2022: TEUR 1.321), Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 456; 31. Dezember 2022: TEUR 335) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 3 (31. Dezember 2022: TEUR 3).

### 3.8. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	2023	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.276	3.566
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	353	-250
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.620	-3.290
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.991	26
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.120	11.109
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestands	-1	-15
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.129	11.120
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.129</b>	<b>11.120</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum in Höhe von rund EUR 1,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,6 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie

Veränderungen des Net Working Capital. Das EBITDA im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahr um rund EUR 1,9 Mio. zurückgegangen.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR -0,3 Mio.) zeigt im Berichtsjahr im Wesentlichen die erhaltene Rückführung der Kapitalrücklage der Beteiligung RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von EUR 0,5 Mio., Auszahlungen für Investitionen im Anlagevermögen (EUR 0,3 Mio.; Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) sowie eine vertraglich vereinbarte Kaufpreisrückerstattung in Höhe von EUR 0,1 Mio. für eine Bestandsimmobilie.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR -4,6 Mio. (Vorjahr: EUR -3,3 Mio.) resultiert maßgeblich aus der Rückführung der ausgegebenen Anleihe 2018/2028 (rund EUR 8,3 Mio. nominal), der Einzahlung aus einem Darlehen der Realsoul Holding S.A. (EUR 6,8 Mio.), der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (EUR 1,6 Mio.; Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) sowie gezahlten Zinsen (EUR 1,6 Mio.; Vorjahr: EUR 1,6 Mio.).

#### **4. NACHTRAGSBERICHT**

Vorgänge nach dem 1. Januar 2024 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der InCity AG sind nicht eingetreten. Im Rahmen des am 20. März 2024 geschlossenen 1. Nachtrags zum Darlehensvertrag wurde die bestehende Kreditlinie mit der Realsoul Holding S.A. auf EUR 16 Mio. erhöht.

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 17 (Vorjahr: 16) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt. Zum 31. Dezember 2023 waren einschließlich Vorstand 20 (Vorjahr: 16) 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.

Das ifo Institut gelangte Anfang März 2024 zu der Einschätzung, dass die Belebung des Wirtschaftswachstums in Deutschland erst später als zuvor angenommen an Dynamik gewinnen wird. So reduzierte das ifo Institut seine Wachstumsprognose für das laufende Jahr auf nur noch 0,2 %, nachdem im Dezember und Januar noch Wachstumsraten von 0,9 % beziehungsweise 0,7 % prognostiziert worden waren. Zugleich erhöhten die Ökonomen des ifo Instituts jedoch ihre bisherige Schätzung für 2025 um 0,2 Punkte auf nunmehr 1,5 % Prozent Wirtschaftswachstum im Gesamtjahr.<sup>13</sup>

Wir gehen davon aus, dass sich das aktuelle Zinsniveau mittelfristig wieder etwas rückläufig entwickeln 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.(Aufrechterhaltung der Liquidität über weitere Tranchen Ziehungen aus der vereinbarten Kreditlinie des Hauptaktionärs) 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 ihre Unternehmenstätigkeit auf Deutschland beschränkt. Derartige Veränderungen treten in den meisten Fällen nicht überraschend und plötzlich auf. Daher bleibt in der Regel ausreichend Reaktionszeit für die InCity AG, um auf Veränderungen zu reagieren.

###### **Bewertungsrisiken**

Die von der InCity AG über Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien könnten nach Erwerb im Wert fallen und zu bilanziellen Wertberichtigungen führen. Der im Konzernabschluss ausgewiesene Buchwert der Immobilien basiert auf um reguläre Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten. Der Vorstand bewertet die Immobilien, auch anhand eines Wertgutachtens

---

<sup>13</sup> Quelle: ifo Institut, Pressemitteilung vom 06.03.2024

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 aufbauen, dass sich ein negativer Einfluss auf den Konzerngeschäftsverlauf ergibt. Die InCity AG begegnet diesem Risiko damit, dass sie eine umfassende wirtschaftliche, technische, rechtliche und finanzielle Due Diligence durchführt und Experten hinzuzieht. So unterliegt jeder Ankauf einer sorgfältigen Prüfung. Hierfür hat die InCity AG einen standardisierten Prozess etabliert, 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 2023 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.

#### **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 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. Aufrechthaltung der Liquidität über weitere Tranchen-Ziehungen aus der vereinbarten Kreditlinie des Hauptaktionärs**

Die Gesellschaft plant Investitionen, die zum Aufstellungsstichtag bereits zu einem Großteil verbindlich kontrahiert sind, in die Bestandsimmobilien im Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2025 in Höhe von rund EUR 4,7 Mio., welche nicht vollständig aus den zum Bilanzstichtag vorhandenen frei verfügbaren liquiden Mitteln der Gesellschaft bzw. des Konzerns sowie den in diesem Zeitraum aus der Verwaltungstätigkeit der Bestandsimmobilien erwirtschafteten liquiden Mitteln gedeckt werden können. Darüber hinaus liegt zum 31. Dezember 2023 aufgrund von Umbaumaßnahmen am Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main eine Verletzung der Schuldendienstdeckungsgrad-Finanzkennzahl („DSCR-Covenant“) bei der IC Objekt8 Frankfurt GmbH vor. Diesbezüglich wurde mit der finanzierenden Bank eine Stillhaltevereinbarung/Übergangsfrist bis zum 30. Dezember 2024 vereinbart, bis zu welchem der Covenant erfüllt werden muss. Dementsprechend könnte die Rückzahlung der Fremdfinanzierung der Immobilie „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main zum 30. Dezember 2024 notwendig werden (Stand des Darlehens am 31. Dezember 2023: rund EUR 4,15 Mio.), falls die Finanzkennzahl („Covenant“) im Laufe des Jahres 2024 durch Vermietungserfolge in der Immobilie nicht eingehalten werden sollte. Die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und damit des Konzerns ist somit von der finanziellen Unterstützung des Hauptaktionärs der InCity Immobilien AG, der Realsoul Holding S.A., Luxemburg, abhängig, der mit der Gesellschaft mit Datum vom 21. November 2023 eine Kreditlinie in Form eines Gesellschafterdarlehens mit einem Volumen von bis zu EUR 13 Mio. und einer Mindestlaufzeit bis zum 31. Dezember 2026 zu marktgerechten Konditionen vereinbart hat. Hiervon ist im Berichtsjahr bereits ein Betrag von EUR 6,8 Mio. in Anspruch genommen worden. Im Rahmen des am 20. März 2024 geschlossenen 1. Nachtrags zum Darlehensvertrag wurde die Kreditlinie auf EUR 16 Mio. erhöht, womit auch im Falle einer Rückforderung der Fremdfinanzierung der „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main die Zahlungsfähigkeit aufrechterhalten wird.

Die Gesellschaft und damit der Konzern sind somit zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und damit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auf die finanzielle Unterstützung bzw. die Zuführung von

weiterem Fremdkapital durch den Hauptaktionär angewiesen, um die Investitionen in die Bestandsimmobilien finanzieren zu können beziehungsweise die oben genannte Bankenfinanzierung zurückführen 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 2023 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 wurde der noch ausstehende Teilbetrag der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 8.250 (nominal) zurückgezahlt.

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 stabilisieren wird, mittelfristig jedoch 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 wird. Hier führen unverändert jährliche ergebnismindernde planmäßige Abschreibungen (in 2023: 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 2023: rund EUR 1,6 Mio.), welche zu einer Erhöhung des NAV beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind. Zum 31. Dezember 2023 kam es zum zweiten Mal in Folge 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 29,5 Mio. bzw. um rund 14 Prozent von EUR 207 Mio. auf EUR 177,5 Mio. gegenüber dem Vorjahresstichtag. Insgesamt verfügt das Bestandsportfolio des Konzerns auf Basis der Bewertung von EUR 177,5 Mio. zum letzten Bilanzstichtag über stille Reserven in Höhe von rund EUR 33,9 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 58,3 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, nachhaltige positive operative Cashflows zu erwirtschaften.

## 7.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem Abflauen der COVID-19-Pandemie und dem Ende der damit verbundenen Beeinträchtigungen im ersten Halbjahr 2023 verlor ein Einflussfaktor seine Bedeutung, der die vorangegangenen Jahre stark geprägt hatte. Weiterhin im Vordergrund standen dagegen die geopolitischen und weltwirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, die weiterhin hohen Inflationsraten und das bis September 2023 deutlich gestiegene Zinsniveau im Euro-Raum. Vor allem im vierten Quartal des Jahres ließ der Preisauftrieb spürbar nach und die Europäische Zentralbank (EZB) verzichtete auf weitere Leitzinserhöhungen. Zinsen und Preise dürften jedoch auch 2024 diejenigen Einflussfaktoren bleiben, die mit Blick auf die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland besonders im Fokus stehen.

Wenngleich zahlreiche Experten von einer Belebung des Wirtschaftswachstums im Laufe des Jahres 2024 ausgehen, deutet sich jedoch bereits an, dass diese erst später an Dynamik gewinnen wird als zunächst angenommen. So reduzierte beispielsweise das ifo Institut in München Anfang März 2024 seine Wachstumsprognose für das laufende Jahr auf nur noch 0,2 %, nachdem im Dezember und Januar noch Wachstumsraten von 0,9 % beziehungsweise 0,7 % prognostiziert worden waren. Zugleich erhöhten die Ökonomen des ifo Instituts jedoch ihre bisherige Schätzung für 2025 um 0,2 Punkte auf nunmehr 1,5 % Prozent Wirtschaftswachstum im Gesamtjahr. Begründet wird die angepasste Prognose mit der Konsum-Zurückhaltung, den hohen Zinsen und Preissteigerungen, den Sparbeschlüssen der Regierung sowie der schwachen Weltkonjunktur. Die genannten Faktoren dämpften die Konjunktur in Deutschland und führten erneut zu einer Winterrezession, so das ifo Institut. Zur Jahresmitte werde sich das Wachstum der Wirtschaftsleistung mit dem allmählichen Wegfall der Belastungen bei Zinsen und Preisen sowie den Auswirkungen der höheren Kaufkraft beschleunigen.<sup>14</sup> Bereits im Februar 2024 hatte das ifo Institut eine leichte Aufhellung der Stimmung unter den Unternehmen registriert und mitgeteilt, dass sich der ifo Geschäftsklimaindex im Februar auf 85,5 Punkte erhöht habe, nachdem er im Januar bei 85,2 gelegen hatte. Im dem diesem Indexstand zugrundeliegenden nahezu ausgeglichenen Verhältnis positiver und negativer Einschätzungen sah das Institut ein Anzeichen für eine Stabilisierung der Konjunktur auf niedrigem Niveau.<sup>15</sup>

Nahezu zeitgleich gab das Statistische Bundesamt (Destatis) bekannt, dass der Verbraucherpreisindex in Deutschland im Februar 2024 nach vorläufigen Daten auf +2,5 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat zurückgegangen sei und damit zugleich den niedrigsten Stand seit Juni 2021 erreicht habe.<sup>16</sup> Die Europäische Zentralbank beließ die Leitzinsen bei ihrer Sitzung im März 2024 bei 4,5 %, dem unveränderten Stand seit der letzten Leitzinsanhebung im September 2023<sup>17</sup>. Mit Blick auf den weiteren Jahresverlauf dürfte jedoch vorerst mit keinen weiteren Zinssteigerungen zu rechnen sein; vielmehr gehen zahlreiche Marktteilnehmer davon aus, dass die EZB auf einer ihrer nächsten Sitzungen die Zinsen wieder etwas reduzieren dürfte.

---

<sup>14</sup> Quelle: ifo Institut, Pressemitteilung vom 06.03.2024

<sup>15</sup> Quelle: ifo Institut, Pressemitteilung vom 23.02.2024

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 078 vom 29. Februar 2024

<sup>17</sup> Quelle: EZB, Pressemitteilungen vom 14.09.2023 und 07. März 2024

Das in den Prognosen des ifo Instituts dargestellte Szenario einer kurzfristig noch verhaltenen und sich erst gegen Ende des Jahres wieder deutlicher 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 die 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 2024 haben können.

Mit Blick auf das Zinsniveau geht der Vorstand davon aus, dass weitere Zinserhöhungen derzeit wenig wahrscheinlich sind und gegebenenfalls kurzfristig keinen Einfluss auf das Ergebnis des InCity-Konzerns hätten, 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 zugrunde liegende Niveau hinaus. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass das derzeit in Realisierung befindliche Bauprojekt in Schönefeld zu großen Teilen bereits an den Bauherrn übergeben wurde.

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 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.

Das Geschäftsjahr 2024 wird insbesondere im InCity-Konzernabschluss durch ein deutlich negatives Jahresergebnis geprägt sein. Dies ist jedoch vor allem unter Berücksichtigung der unter Punkt 7.1. („Ausgangssituation“) gemachten Erläuterungen zu würdigen: Insbesondere ordentliche HGB-

Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von rund EUR 2,0 Mio. (davon rund EUR 1,8 Mio. auf die Bestandsimmobilien) mindern das geplante Konzernergebnis. Zum anderen umfasst die Prognose für den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 zwischen EUR 3,1 Mio. und EUR 3,6 Mio. an Investitionen in den Bestand, die bilanzseitig nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern. Bei den geplanten Gesamt-Investitionen handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um werterhöhende Maßnahmen. Ergebniserhöhend ist die Gewinnrealisierung aus dem GÜ-Vertrag des Neubaus in Schönefeld Bestandteil der Konzernprognose für das Jahr 2024: Insgesamt plant die Gesellschaft für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2024 derzeit ein Jahresfehlbetrag zwischen EUR -3,5 Mio. und EUR -4,0 Mio.

Ebenfalls ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen von potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2024 plant der Vorstand für die InCity AG derzeit ein Jahresergebnis von EUR -0,6 Mio. und EUR -1,1 Mio.

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

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

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

Schönefeld, 15. April 2024

Michael Freund  
Vorstand (CEO)

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Fokus der Aktivitäten der InCity Immobilien AG im Geschäftsjahr 2023 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 2023 weitergeführt und den Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld – im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) – fortgesetzt sowie eine Teilfertigstellung des Neubaus erzielt.

### **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 2023 kam der Aufsichtsrat zu einer ordentlichen Präsenzsitzung und zwei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Eine der beiden außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens abgehalten, eine 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 2023**

In der ersten ordentlichen Sitzung im März 2023 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2022 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.

#### **2. Quartal 2023**

Im zweiten Quartal 2023 kam der Aufsichtsrat im April 2023 zu einer außerordentlichen Sitzung zusammen, um den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 festzustellen sowie den Konzernabschluss zu billigen.

#### **3. Quartal 2023**

Im dritten Quartal fand eine weitere außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt: Gegenstand war die notwendigen Beschlüsse zur Durchführung der Hauptversammlung 2023.

#### **4. Quartal 2023**

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

## **Abhängigkeitsbericht**

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

„Wir erstatten vorstehenden Bericht gemäß den Vorschriften des § 313 AktG und bemerken abschließend, dass der in der Anlage beigefügte Bericht des Vorstands der InCity Immobilien AG, Schönefeld, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

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 30. August 2023 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin (seit dem 1. Februar 2024 firmierend als: EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin) hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2023 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 21. März 2024, 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 2023 am 16. April 2024 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 damit festgestellt.

### **Veränderungen im Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2023 kam es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Schönefeld, im April 2024

Für den Aufsichtsrat

gez. Georg Oehm  
Aufsichtsratsvorsitzender