

H1 2020  
Halbjahresbericht

---

## KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	H1 2020	H1 2019	Abweichung	
			absolut	relativ
EBIT	4,9	0,3	4,6	>100%
Zinsergebnis	-0,3	-0,3	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	0,0	0,0	0,0	0%
EBT	4,5	0,1	4,4	>100%
Jahresüberschuss	4,5	0,1	4,4	>100%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-0,1	2,0	-2,1	>-100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	6,5	-25,7	32,2	>100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-0,3	3,7	-4,0	>-100%
in Mio. EUR	30.06.2020	31.12.2019	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	117,7	113,4	4,3	4%
Anlagevermögen	99,9	102,1	-2,2	-2%
<i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>	98,1	100,3	-2,2	-2%
Umlaufvermögen	17,8	11,2	6,6	59%
<i>davon Liquidität</i>	12,7	6,6	6,1	92%
Eigenkapital	95,4	90,8	4,6	5%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1,7	2,0	-0,3	-15%
EK-Quote (in %)	81,0	80,1		

## KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	H1 2020	H1 2019	Abweichung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	3,0	3,9	-0,9	-23%
Gesamtleistung	3,6	4,2	-0,6	-14%
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	0,5	4,4	>100%
EBITDA	5,7	0,9	4,8	>100%
EBIT	4,7	0,0	4,7	100%
EBT	3,7	-0,9	4,6	>100%
Konzernjahresüberschuss	3,6	-0,9	4,5	>100%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,04	-0,01	0,05	>100%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0,4	-0,6	1,0	>100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	11,4	-44,1	55,5	>100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-5,6	22,2	-27,8	>-100%

  

in Mio. EUR	30.06.2020	31.12.2019	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	185,4	186,7	-1,3	-1%
Anlagevermögen	162,7	170,8	-8,1	-5%
Umlaufvermögen	22,5	15,7	6,8	43%
<i>davon liquide Mittel</i>	17,2	11,0	6,2	56%
Eigenkapital	87,5	83,8	3,7	4%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Verbindlichkeiten	96,0	100,6	-4,6	-5%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	71,1	75,7	-4,6	-6%
EK-Quote (in %)	47,2	44,9		
NAV je Aktie in EUR	1,62	1,62		

AKTIE	H1 2020	H1 2019
Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 30.6.	86,0	86,0
Streubesitz (in %) am 30.6.	ca. 10,4 <sup>1)</sup>	ca. 11 <sup>1)</sup>
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 30.6.	88,6	93,7

1) Unter Berücksichtigung von Angaben des Mehrheitsaktionärs (Haron Holding S.A., Luxemburg)

## INHALTSVERZEICHNIS

# H1 2020 Halbjahresbericht

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>05</b>
<b>Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2020</b>	<b>09</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	10
Wirtschaftsbericht	12
Finanzanalyse	16
Nachtragsbericht	26
Risiko- und Chancenbericht	26
Prognosebericht	26
<b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>29</b>
<b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB</b>	<b>31</b>
Konzern-Bilanz	32
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	34
Konzern-Kapitalflussrechnung	35
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	36
Konzern-Anlagespiegel	38
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	40
<b>Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>53</b>
Bilanz	54
Gewinn- und Verlustrechnung	57
Entwicklung des Anlagevermögens	58
<b>InCity-Portfolio</b>	<b>61</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>69</b>
<b>Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</b>	<b>70</b>
<b>Impressum</b>	<b>71</b>

## VORWORT DES VORSTANDS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2020 erfüllte insgesamt die Erwartungen und Planungen des Vorstands. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen.

Zum 30. Juni 2020 befanden sich sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 161 Mio. im Bestand des InCity Konzerns. Zum 31. Dezember 2019 hatte unser Portfolio aus sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 169 Mio. bestanden.

Bereits im November 2019 hatten wir das Ärztehaus in der Brönnnerstraße 13/15 in Frankfurt am Main veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 3. Januar 2020. Aus diesem Verkauf im Rahmen eines Share-Deals resultiert auf Konzernebene ein positiver Ergebnisbeitrag (vor Steuern; inklusive Verkaufs- und sonstige Kosten) in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. In dem Verkauf dieses Objektes sahen wir eine gute Opportunität. Solche Gelegenheiten werden wir weiterhin nutzen, auch wenn unverändert der Ausbau unseres Bestandsportfolios im Fokus unserer Aktivitäten steht. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt in Verbindung mit den strengen Ankaufskriterien, welche wir an die Auswahl unserer Ankaufstargets stellen, ist jedoch mit einer Verlangsamung der Ankäufe in den kommenden Jahren zu rechnen. Aktuell prüfen wir zudem sich bietende Möglichkeiten im Bereich Projektentwicklungen und möchten hier in Zukunft verstärkt investieren.

Beherrschendes Thema im ersten Halbjahr 2020 war die COVID-19-Pandemie, die in Deutschland zu erheblichen Einschränkungen des Privat- und des Wirtschaftslebens führte. Auf Grund des am 1. April in Kraft getretenen Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVFAbG) konnten Vermieter ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Trotz dieser Maßnahme lag die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien in den betreffenden Monaten zwischen 95,3 und 98,1 %. Diese sehr gute Zahlungsquote unterstreicht unseres Erachtens die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios. Die Auswirkungen einer zweiten Infektionswelle und/oder eines erneuten Lockdowns lassen sich – sowohl makro- als auch mikroökonomisch – nicht seriös abschätzen. In sämtlichen Bestandsobjekten haben wir eine sehr gute Vermietungssituation und mit Ausnahme von in Renovierung befindlichen drei Wohnungen jeweils am Leipziger Platz sowie in der Werttstraße 3 keinen signifikanten Leerstand.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2020 konnte - maßgeblich beeinflusst durch den Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main - von TEUR -870 im Vorjahreszeitraum um TEUR 4.505 auf TEUR 3.635 gesteigert werden. Das operative **EBITDA** im Konzern stieg um TEUR 4.799 auf TEUR 5.689 (Vorjahreszeitraum: TEUR 890). Weiterer Ergebnistreiber im Berichtszeitraum waren die operativen Mehrerträge aus dem Bestandsimmobilienportfolio. Dies gilt insbesondere für die „Jägerstraße

54/55“ in Berlin-Mitte nach Fertigstellung und Beendigung des Leerstands in den Gewerbeflächen im zweiten Halbjahr 2019 sowie für die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte, die für volle sechs Monate nach nur drei Monaten im Vorjahreszeitraum Mieterträge generierte. Um rund TEUR 88 geringere Personalkosten auf Grund einer geringeren Anzahl von Beschäftigten beeinflussten das Ergebnis ebenfalls.

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** fiel mit TEUR 4.545 deutlich positiv aus nach TEUR 39 im Vorjahreszeitraum. Es ist insbesondere durch den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der die „Brönnerstraße 13/15“ haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 4,6 Mio. geprägt (vor Steuern; inklusive Verkaufs- und sonstige Kosten). Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG beträgt zum Stichtag rund 81 % und liegt damit in etwa auf der Höhe vom 31. Dezember 2019 (80 %).

Auch das **voraussichtliche Ergebnis für das Gesamtjahr 2020** wird sowohl auf Einzelabschluss- als auch auf Konzernebene maßgeblich durch den Verkauf der die Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ haltenden Objektgesellschaft beeinflusst sein. Wir planen auf Einzelabschlussenebene einen Jahresüberschuss zwischen EUR 4,1 Mio. und EUR 4,6 Mio. (ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus weiteren potenziellen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien) und für den Konzern zwischen EUR 1,8 Mio. und EUR 2,3 Mio.. Wir bestätigen damit die am 30. März 2020 im Rahmen der Aufstellung des Konzern- und Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 abgegebene Ergebnisprognose.

In dieser Ergebnisprognose für den Konzern sind rund EUR 1,9 Mio. planmäßige Abschreibungen ergebnismindernd berücksichtigt, die allein aus HGB-Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten resultieren. Auf Konzernebene ist unverändert darauf hinzuweisen, dass das HGB-Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt. Wie in den Vorjahren unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien einer Marktbewertung; dieses Mal mit Stichtag 31. Dezember 2019. Für die Bewertung beauftragten wir wieder die BNP Paribas Real Estate Consult GmbH als externen Dritten. Auf Basis der externen Marktbewertung der acht sich zum 30. Juni 2020 im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien von rund EUR 212,8 Mio. (Stichtag: 31. Dezember 2019; ohne Brönnerstraße 13/15 in Frankfurt am Main, da am 3. Januar 2020 veräußert) sowie unter Berücksichtigung von rund EUR 0,4 Mio. erfasster und aktivierter Umbauinvestitionen (Capex) zwischen dem 1. Januar 2020 und 30. Juni 2020 und den weiteren Bilanzpositionen im Konzern ergibt sich hieraus zum 30. Juni 2020 unverändert zum 31. Dezember 2019 ein Net Asset Value (NAV) von EUR 1,62 je Aktie. Somit valutiert die InCity-Aktie weiter mit einem deutlichen NAV-Abschlag.

Für das aktuelle Geschäftsjahr 2020 gehen wir auf Basis des bestehenden Immobilienportfolios von Umsatzerlösen aus der Vermietung in Höhe von EUR 6,5 Mio. aus. Es ist uns somit gelungen, die Mieterlöse des Portfolios durch die erfolgten Zukäufe sowie in nicht unerheblichem Umfang durch die Optimierung von Bestandsmieten und die Vermietung von Leerstandsflächen kontinuierlich zu steigern. Neben dem anhaltend niedrigen Zinsumfeld liegt im aktiven Asset Management ein wesentlicher Faktor für den nachhaltigen Anstieg der Bewertung unseres Immobilienportfolios. Die vor circa sechs Jahren getroffene Entscheidung, in gewerbliche Immobilien mit Schwerpunkt bei der Nutzung Büro zu investieren, hat es uns ermöglicht, an der dynamischen Entwicklung im Berliner Büromietenmarkt teilzuhaben.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt gilt auch in Zeiten von COVID-19 als sicherer Anlegehafen. In fast allen Assetklassen sind derzeit nach Einschätzung der CBRE GmbH keine coronabedingten Preisabschläge zu beobachten. So lag die Spitzenrendite für Büroimmobilien im zweiten Quartal 2020 in den Top-7-Städten im Vergleich zum ersten Quartal 2020 bei durchschnittlich 2,89 % und damit sogar um 0,2 %-Punkte unter dem Vorjahreszeitraum. Das Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt sowie die reichlich vorhandene Liquidität und der damit verbundene Anlagedruck dürften laut CBRE die Investitionsdynamik in der zweiten Jahreshälfte weiter steigern. Dieser Einschätzung schließen wir uns an.

Unser besonderer Dank gilt Ihnen, unseren Aktionären und Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen sowie unseren Mitarbeitern, die mit ihrem Engagement die InCity Immobilien AG weiter entwickeln konnten.

Frankfurt am Main, im September 2020

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)



# Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2020

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2020

## 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Der InCity Konzern im Überblick

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

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

Zum 30. Juni 2020 befanden sich sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 161 Mio. (zum 31. Dezember 2019: sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 169 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns. Das Ärztehaus „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main wurde mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel am 3. Januar 2020 veräußert.

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

## 1.2. Unternehmensentwicklung im ersten Halbjahr 2020

Der Fokus der Aktivitäten der InCity AG im ersten Halbjahr 2020 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen.

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

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

Die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien in den vom COVFAbG-Gesetz betroffenen Monaten April bis Juni 2020 lag zwischen 95,3 und 98,1 %. Damit wurden zwischen 95 und 98 % sowohl der vertraglich geschuldeten Nettokaltmiete als auch der Nebenkostenvorauszahlungen im gesamten InCity-Immobilienportfolio bezahlt. Dies stellt eine sehr gute Zahlungsquote in einer außerordentlichen Krisensituation dar und unterstreicht unseres Erachtens die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin und nachhaltig attraktiven Lagen in Frankfurt am Main. Jetzt liegt es in unser aller Verantwortung, dass es nicht zu einer zweiten Infektionswelle und/oder erneutem Lockdown kommt. Auswirkungen hiervon würden sich – sowohl makro- als auch mikroökonomisch – nicht seriös abschätzen lassen.

Neben dem weiteren Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios prüfen wir aktuell konkrete sich bietende Möglichkeiten im Bereich Projektentwicklungen und möchten hier in Zukunft verstärkt investieren.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2020 acht Bestandsimmobilien (31. Dezember 2019: neun Bestandsimmobilien).

### 1.3. Organe und Mitarbeiter

Dem Vorstand gehörten während des gesamten Berichtszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni 2020 Herr Michael Freund, CEO, und Herr Helge H. Hehl, CFO, an.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020 folgende Mitglieder an:

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

Im ersten Halbjahr 2020 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich knapp 16 (Vorjahreszeitraum: 17) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt; davon knapp 9 in der InCity AG (Vorjahreszeitraum: 11). Zum 30. Juni 2020 waren einschließlich Vorstand 14 Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt (30. Juni 2019: 17); davon 8 in der InCity AG (30. Juni 2019: 11).

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nachdem die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr das zehnte Jahr in Folge gewachsen war, wurde nicht nur die deutsche Wirtschaft, sondern auch die Volkswirtschaften vieler Länder binnen weniger Wochen von der COVID-19 Pandemie schwer getroffen. Im zweiten Quartal 2020 fiel das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Vergleich zum ersten Quartal 2020 um 10,1 % und verzeichnete somit einen historischen Rückgang. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2020 einen historischen Rückgang von 11,9 %. Ein Rückgang der Wirtschaftsleistung dieses Ausmaßes wurde noch nicht einmal während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erreicht.<sup>1</sup> Auch auf dem Arbeitsmarkt hinterließ die COVID-19 Pandemie deutliche Spuren. So ging die Zahl der Erwerbstätigen im zweiten Quartal 2020 saisonbereinigt ungewöhnlich stark um 1,4 % gegenüber dem ersten Quartal 2020 zurück.<sup>2</sup>

Mit dem umfangreichen Konjunkturpaket, welches die Bundesregierung für die von COVID-19 betroffenen Unternehmen sowie Bürger auf den Weg brachte, sicherte die Wirtschaftspolitik das Überleben von Unternehmen stabilisierte das Einkommen vieler Haushalte, und begünstigte damit eine kurzfristige Erholung der deutschen Wirtschaft.<sup>3</sup> Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bewirkten zudem die Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen im In- und Ausland bereits im Mai 2020 eine spürbare Erholung der deutschen Wirtschaft. Die Industrieproduktion hat ihren Tiefpunkt überschritten und die gestiegenen Auftragseingänge deuten auf eine anziehende Produktion in den kommenden Monaten hin.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 287 vom 30. Juli 2020

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 291 vom 05. August 2020

<sup>3</sup> Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Statement vom 30. Juli 2020

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 13. Juli 2020 „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2020“

Trotz dieser Erholung gehen Experten davon aus, dass es mindestens zwei Jahre dauern wird, bis die deutsche Wirtschaftsleistung das Vor-Corona-Niveau wieder erreichen wird.<sup>5</sup>

## **2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2020**

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt gilt auch in Zeiten von COVID-19 nach Einschätzung von CBRE GmbH als sicherer Anlagehafen. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 41,8 Milliarden - wovon EUR 29,3 Milliarden auf Gewerbeimmobilien entfielen - konnte im ersten Halbjahr 2020 das bereits im Vorjahreszeitraum aufgestellte starke Ergebnis um 21 % übertroffen werden. Das außerordentlich gute Ergebnis ist vor allem auf das starke erste Quartal zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2020 lag das Transaktionsvolumen in Folge der COVID-19-Pandemie 20 % unter dem Vorjahreswert, jedoch zeigt das Ergebnis das weiterhin große Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt. In fast allen Assetklassen sind laut CBRE keine coronabedingten Preisabschläge zu beobachten. So lag die Spitzenrendite für Büroimmobilien im zweiten Quartal 2020 in den Top-7-Städten im Vergleich zum ersten Quartal 2020 bei durchschnittlich 2,89 % und damit sogar um 0,2 %-Punkte unter dem Vorjahreszeitraum. Das Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt sowie die reichlich vorhandene Liquidität und der damit verbundene Anlagedruck dürften laut CBRE GmbH die Investitionsdynamik in der zweiten Jahreshälfte weiter steigern.<sup>6</sup>

## **2.3. Gewerbeimmobilienmarkt**

Büroimmobilien sind gemäß BNP Paribas Real Estate GmbH weiterhin die am stärksten gehandelte Assetklasse. Im ersten Halbjahr 2020 wurde hier ein Umsatz von knapp EUR 10,4 Milliarden erzielt. Dies entspricht einem Anteil von 35 % am Gewerbeimmobilien-Investmentumsatz. Der Rückgang um 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert unter anderem daraus, dass auf Grund der Kontaktbeschränkungen während des Lockdowns eine detaillierte Prüfung der Investments nicht möglich war und großvolumige Objekte „on hold“ gesetzt wurden. Logistikimmobilien sind die Profiteure der aktuellen Lage und konnten mit einem Umsatz von 3,7 Milliarden Euro ihren Anteil am Investmentumsatz von 11 % im Vorjahreszeitraum auf 13 % im ersten Halbjahr 2020 steigern.

An den Top 7-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Köln, Hamburg und Stuttgart) wurden laut BNP Paribas Real Estate Investitionen in Höhe von knapp EUR 8,7 Milliarden in Büroimmobilien getätigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht das einem Rückgang von 3 %, jedoch konnte der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre um 7 % übertroffen werden. Mit einem Investitionsvolumen von gut EUR 2,3 Milliarden konnte sich die Hauptstadt auf dem Spitzenplatz behaupten, gefolgt von Frankfurt mit einem Investitionsvolumen von EUR 1,8 Milliarden, Düsseldorf mit 1,5 Milliarden Euro, München mit knapp 1,2 Milliarden Euro sowie Stuttgart mit 562 Millionen und Köln mit 294 Millionen Euro. Der Rückgang ist sowohl auf die Angebotsknappheit also auch auf die konjunkturellen Unsicherheiten zurückzuführen.<sup>7</sup>

Die Auswirkungen der Corona-Krise waren auf den Büovermietungsmärkten im zweiten Quartal 2020 erwartungsgemäß relativ stark zu spüren. Der Flächenumsatz brach in allen TOP-7-Büromärkten ein und

---

<sup>5</sup> Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Statement vom 30. Juli 2020

<sup>6</sup> CBRE GmbH, Deutschland Gewerbeinvestmentmarkt, H1 2020

<sup>7</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH, Büro-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2020

lag mit 1,3 Millionen Quadratmetern um 33 % unter dem Vorjahreswert. Die Mieten und der Leerstand blieben jedoch trotz des negativen Ergebnisses weitestgehend stabil.<sup>8</sup>

Savills Immobilien-Beratungs GmbH geht davon aus, dass der Büroflächenumsatz gegen Ende des Jahres zwar geringer als im Vorjahr ausfallen wird, jedoch in den beiden kommenden Quartalen höher ausfallen wird als im ersten Halbjahr 2020 und die Nominalmieten in den TOP-7-Bürommärkten weitestgehend stabil bleiben werden.<sup>9</sup>

#### **2.4. Wohnimmobilienmarkt**

Im Vergleich zu anderen Asset-Klassen war der Wohninvestmentmarkt in Deutschland von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie deutlich weniger betroffen und entwickelte sich positiv. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legte das Investitionsvolumen mit größeren Wohnungsbeständen um 80 Prozent zu und belief sich somit im ersten Halbjahr 2020 auf knapp EUR 12,7 Milliarden. Allein im zweiten Quartal konnte mit einem Volumen von EUR 3,35 Milliarden das beste Ergebnis seit fünf Jahren erzielt werden. Wesentlicher Treiber dieses Ergebnis war die Übernahme der Adler Real Estate durch Ado Properties, die mit knapp der Hälfte des Resultats zu Buche schlug. Im ersten Halbjahr 2020 wurden insgesamt 220 Deals abgeschlossen, wovon etwa 100 im zweiten Quartal getätigt wurden.<sup>10</sup>

Bestandsportfolios waren weiterhin mit Abstand die beliebteste Assetklasse und konnten sich erneut mit einem Anteil am Gesamtumsatz von 64 % wieder an die Spitze setzen. Der Anteil der Projektentwicklungen hingegen lag nur bei knapp 13 % am Gesamtumsatz und damit niedriger als in den vorangegangenen Jahren. Der Rückgang ist weiterhin auf die Angebotsknappheit von Grundstücken in den großen deutschen Städten zurückzuführen. In Forward Deals wurden EUR 1,6 Milliarden investiert, was dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre entspricht.<sup>11</sup> Zwei Drittel des Umsatzes entfielen auf Portfolios mit einem Transaktionsvolumen im dreistelligen Millionenbereich, unabhängig davon wurden im kleinteiligen und mittelgroßen Marktsegment Deals mit einem Transaktionsvolumen von bis zu EUR 100 Millionen im ersten Halbjahr 2020 in Höhe von knapp EUR 4 Milliarden umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Steigerung von fast 50 %. Der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde auch in diesem Marktsegment leicht überschritten. Mit einem Anteil von rund 57 % am Marktgeschehen dominierten ausländische Investoren im ersten Halbjahr 2020 den deutschen Wohn-Investmentmarkt. Dies ist im Wesentlichen auf die Übernahme der Adler Real Estate durch Ado Properties zurückzuführen. Auf inländische Investoren entfielen im ersten Halbjahr 2020 rund 42 %.

Die A-Standorte stehen weiterhin im Fokus der Investoren, auch wenn der Anteil am bundesweiten Investmentumsatz im Vergleich zu einigen Vorjahren im ersten Halbjahr um rund 27 % zurück ging. Der Rückgang ist dem insgesamt hohen Transaktionsumsatz geschuldet. Das Transaktionsvolumen belief sich auf knapp EUR 3,5 Milliarden und ist somit im Vergleich zu den vergangenen drei Jahren stabil geblieben. In der Bundeshauptstadt wurde mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,4 Milliarden erneut am meisten investiert, gefolgt von Hamburg mit EUR 655 Millionen und Düsseldorf mit EUR 430 Millionen. Die Standorte

---

<sup>8</sup> Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Deutschland Bürovermietung – Juli 2020

<sup>9</sup> Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Deutschland Bürovermietung -Juli 2020

<sup>10</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2020

<sup>11</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2020

München (EUR 406 Millionen), Frankfurt (EUR 389 Millionen) sowie Köln (EUR 165 Millionen) konnten ebenfalls gute Ergebnisse verzeichnen.

Auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt prägt die Diskussion um die Implementierung des Mietendeckels das Geschehen. Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin sieht im Wesentlichen vor, dass für Wohnungen, die vor dem Jahr 2014 gebaut wurden, die Mieten bestehender und neuer Mietverträge auf Basis der Miethöhe zum 18. Juni 2019 für fünf Jahre eingefroren werden. Zudem sind ab dem 23. November 2020 Mieten, die um mehr als 20 Prozent über der Mietobergrenze liegen, verboten. Ob der Berliner Mietendeckel verfassungskonform ist, bleibt umstritten; die abschließende Prüfung liegt beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe; Normenkontrollklagen sind anhängig.<sup>12</sup>

## 2.5 Büroimmobilienmarkt Berlin

Im ersten Halbjahr 2020 verzeichnete der Berliner Büromarkt einen Rückgang des Vermietungsumsatzes im Vorjahresvergleich um 30 Prozent auf 271.100 m<sup>2</sup>. Trotz des stark gefallen Flächenumsatzes, der aus dem weiterhin hohen Flächenmangel und der Unsicherheiten auf Grund der COVID-19 Pandemie resultiert, ist eine Abkühlung des Berliner Bürovermietungsmarktes weiterhin nicht in Sicht. Dies spiegelt sich deutlich in den Mieten wider, die im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg verzeichnen konnten. Die Spitzenmiete lag im ersten Halbjahr 2020 bei EUR 37,50/m<sup>2</sup> und somit 7 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Durchschnittsmiete verzeichnete einen Anstieg um 16 % auf aktuell EUR 27,63/m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote lag im zweiten Quartal 2020 bei 1,5 Prozent und spiegelt ebenfalls die hohe Nachfrage und Angebotsknappheit von geeigneten Flächen insbesondere in zentralen Lagen auf dem Berliner Büromarkt.<sup>13</sup>

Bei Vermietungen bis 2.000 m<sup>2</sup> konnte insgesamt auf Nutzerseite eine abwartende Haltung sowie ein vorübergehender Rückgang festgestellt werden. Der Berliner Bürovermietungsmarkt war vor allem durch Großvermietungen im ersten Halbjahr 2020 geprägt und durch die Anmietung des Cule-Campus mit einer Fläche von mehr als 80.000 m<sup>2</sup> von der Deutschen Rentenversicherung konnte die Hauptstadt den Rekord für die größte jemals vermietete Bürofläche in Deutschland verzeichnen.<sup>14</sup>

Im laufenden Geschäftsjahr wird die COVID-19 Pandemie auch den Berliner Büromietenmarkt beeinflussen. Deutschland zeigt jedoch einen effizienten Umgang mit der Pandemie, die Infektionszahlen konnten eingedämmt werden. Diese positive Entwicklung wird sich laut CBRE GmbH auch auf den Berliner Bürovermietungsmarkt positiv auswirken. Für das zweite Halbjahr 2020 wird von einer leichten Erholung des Bürovermietungsmarktes ausgegangen.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Berlin HYP AG & CBRE GmbH, Wohnmarktreport Berlin 2020

<sup>13</sup> CBRE GmbH, Berlin Büromarkt Q2 2020

<sup>14</sup> CBRE GmbH, Berlin Büromarkt Q2 2020

<sup>15</sup> CBRE GmbH, Berlin Büromarkt Q2 2020

## 2.6. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Das schwache erste Quartal 2020 sowie der im zweiten Quartal coronabedingte Lockdown führten zu einem deutlichen Umsatzrückgang am Frankfurter Büovermietungsmarkt. Das zweite Quartal verzeichnete einen Umsatzrückgang von 75 % gegenüber dem Vorjahresquartal und einem Ergebnis von 45.300 m<sup>2</sup>. Im ersten Halbjahr 2020 lag der kumulierte Flächenumsatz bei 103.600 m<sup>2</sup> und lag somit 62 % unter dem Vorjahreswert.

Der starke Flächenumsatzrückgang im zweiten Quartal 2020 zeigte keine Auswirkungen auf die Spitzenmieten. Die Spitzenmiete verblieb im Vergleich zum Vorquartal stabil bei EUR 44,00/m<sup>2</sup>, die gewichtete Durchschnittsmiete bei EUR 22,77/m<sup>2</sup>. Die Leerstandquote verzeichnete im Vorjahresvergleich einen leichten Rückgang um 0,3 Prozentpunkte und lag im ersten Halbjahr 2020 bei 6,9 %.<sup>16</sup>

Gemäß Markteinschätzung von CBRE GmbH kann im weiteren Jahresverlauf mit einer deutlich dynamischeren Vermietungsaktivität gerechnet werden. Im Bau befindliche Projektentwicklungen im Central Business District sowie kürzlich fertiggestellte Neubauflächen treffen auf hohe Nachfrage. Knapp 253.000 m<sup>2</sup> befinden sich bis Jahresende in der Projektpipeline, wovon bereits zwei Drittel vermietet sind. Der Frankfurter Büromarkt wird sich laut CBRE GmbH verglichen mit den vorherigen Krisen durch den vergleichsweise geringen Leerstand und der gut gefüllten Fertigstellungspipeline mit hohen Vorvermietungsquoten als robust erweisen. Für den weiteren Jahresverlauf wird dementsprechend eine stabile Entwicklung der Spitzenmiete erwartet, während im kommenden Jahr von einem moderaten Mietpreisanstieg ausgegangen wird.<sup>17</sup>

## 3. FINANZANALYSE

### 3.1. Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2020 erfüllte insgesamt die Erwartungen bzw. Planungen des Vorstands. Für die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main wurde eine Opportunität genutzt und die Immobilie mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussenebene von rund EUR 4,6 Mio. (vor Steuern; inklusive Verkaufs- und sonstigen Kosten) veräußert. Auf Konzernebene beträgt der positive Ergebnisbeitrag auf Grund von Konsolidierungseffekten rund EUR 4,4 Mio. (vor Steuern; inklusive Verkaufs- und sonstigen Kosten).

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2020 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

### 3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2020 konnte maßgeblich aufgrund des Ergebnisbeitrags aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft von TEUR -870 im Vorjahreszeitraum um TEUR 4.505 auf TEUR 3.635 gesteigert werden. Nichtsdestotrotz ist unverändert festzuhalten, dass das handelsrechtliche Ergebnis die positive

---

<sup>16</sup> CBRE GmbH, Frankfurt Büromarkt Q2 2020

<sup>17</sup> CBRE GmbH, Frankfurt Büromarkt Q2 2020

Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt, da die substanziellen Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet werden, während sich gleichzeitig die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand im Berichtszeitraum in Höhe von rund EUR 0,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 0,8 Mio.) ergebnismindernd auswirken.

Das operative **EBITDA** im Konzern stieg um TEUR 4.799 auf TEUR 5.689 (Vorjahreszeitraum: TEUR 890); hierin ist der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. (vor Steuern; inklusive Verkaufs- und sonstige Kosten) enthalten. Im EBITDA des Vorjahreszeitraums waren TEUR 261 aus dem Verkauf der die „Jacobssohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft enthalten. Weiterer Ergebnistreiber im Berichtszeitraum waren die operativen Mehrerträge aus dem Bestandsimmobilienportfolio. Dies gilt insbesondere für die „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte nach Fertigstellung und Beendigung des Leerstands in den Gewerbeflächen im zweiten Halbjahr 2019 sowie für die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte, die für volle sechs Monate nach nur drei Monaten im Vorjahreszeitraum Mieterträge generierte. Sinkende Personalkosten um rund TEUR 88 im Konzern auf Grund einer sinkenden Anzahl von Beschäftigten konnte ebenfalls verzeichnet werden.

Die Zinsaufwendungen im Konzern stiegen um rund TEUR 79 auf TEUR -1.044 (Vorjahreszeitraum: TEUR -965) an. Dies ist im Wesentlichen auf den vollen 6-Monatseffekt der Fremdkapitalfinanzierung der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (Vorjahreszeitraum: drei Monate) sowie auf die erst im August 2019 aufgenommene Fremdkapitalfinanzierung für die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote im Konzern lag zum Bilanzstichtag bei rund 47 % (31. Dezember 2019: 45 %). Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: „NAV“) der Aktie der InCity AG betrug zum 30. Juni 2020 unverändert zum 31. Dezember 2019 EUR 1,62 je Aktie.<sup>18</sup>

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im ersten Halbjahr 2020 fiel mit TEUR 4.545 deutlich positiv (Vorjahreszeitraum: TEUR 39) aus und ist insbesondere durch den positiven Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der die „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Bestandsgesellschaft in Höhe von rund EUR 4,6 Mio. geprägt (vor Steuern; inklusive Verkaufs- und sonstige Kosten). Ein im Vorjahresvergleich um rund TEUR 57 niedrigeres Finanzergebnis sowie ein im Vorjahreszeitraum enthaltener Buchgewinn aus dem Verkauf der die „Jacobssohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 227 konnten im Berichtszeitraum maßgeblich durch geringe Personalaufwendungen (TEUR +92 im Vorjahresvergleich) sowie steigende Zinserträge von verbundenen Unternehmen (TEUR +64 im Vorjahresvergleich) nahezu kompensiert werden. Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG beträgt zum Stichtag rund 81 % (31. Dezember 2019: 80 %).

---

<sup>18</sup> Auf Basis der externen Marktbewertung der acht sich zum 30. Juni 2020 im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 212,8 Mio. (Stichtag: 31. Dezember 2019; ohne Brönnerstraße 13/15 in Frankfurt am Main, da am 3. Januar 2020 veräußert) sowie unter Berücksichtigung von rund EUR 0,4 Mio. erfasster und aktivierter Umbauinvestitionen (Capex) in der Jägerstraße 34/35 sowie in der Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte zwischen dem 1. Januar und 30. Juni 2020 sowie den weiteren Bilanzpositionen zum 30. Juni 2020 (ohne Sachanlagen) im Konzern.

### 3.3. Ertragslage der InCity AG

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtszeitraum ausschließlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees in Höhe von rund TEUR 316, welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren (Vorjahreszeitraum: TEUR 328). Der Rückgang um TEUR 12 ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass für die im Dezember 2019 veräußerte Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main nach erfolgtem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 3. Januar 2020 keine Asset Management-Fees anfielen (TEUR -19 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Zudem waren im Vorjahreszeitraum für die im April 2019 veräußerte Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin Asset Management-Fees bis einschließlich April 2019 enthalten (TEUR -4 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Dies wurde teilweise kompensiert durch den vollen 6-Monats-Effekt von Asset Management Fees für die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (TEUR +11 im Vorjahresvergleich).

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren im Berichtszeitraum mit TEUR 928 (Vorjahreszeitraum: TEUR 861) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 2 (Vorjahreszeitraum: TEUR 6) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften. Der Anstieg der Zinserträge aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen resultiert maßgeblich aus der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum für volle 6 Monate in voller Höhe an die die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte haltende Gesellschaft (TEUR +87) sowie aus der die Immobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte haltende Gesellschaft (TEUR +64). Gegenläufig wurden im Berichtszeitraum keine Zinserträge mehr aus der im ersten Halbjahr 2019 verkauften Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin (TEUR -17) sowie aus der im Januar 2020 mit Besitz-, Nutzen und Lastenwechsel veräußerten Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (TEUR -40) erzielt. Des Weiteren wurden geringere Zinserträge aus der Bestandsimmobilie „Werfstraße 3“ in Berlin erzielt (TEUR -29), da hier Anfang August 2019 eine externe Finanzierung ausgezahlt worden ist, mit der die Ausleiherung seitens der Muttergesellschaft teilweise zurückgeführt werden konnte. Zusätzlich stiegen die Zinserträge von zwei weiteren Bestandsgesellschaften durch unterjährige Zuführungen um insgesamt rund TEUR 2. Der Rückgang der Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften (TEUR -4) resultiert aus einer Teilrückführung der Verbindlichkeit aus Sicht der Projektgesellschaft im erstem Quartal 2019.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: TEUR 255) resultieren maßgeblich aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. (vor Berücksichtigung von Verkaufs- und weiteren Kosten, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden). Im Vorjahreszeitraum resultierten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 227. Im Vorjahreszeitraum waren zudem sonstige betriebliche Erträge aus Kostenerstattungen durch Dritte (TEUR 22) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 10) enthalten.

Der **Personalaufwand** ging mit TEUR 532 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 624) um rund TEUR 92 zurück und ist im Wesentlichen auf die geringere Anzahl der Beschäftigten zurückzuführen. Im

ersten Halbjahr 2020 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich knapp 9 Mitarbeiter (Vorjahreszeitraum: 11 Mitarbeiter) in der InCity AG beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen mit TEUR 763 im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 470) um rund 293 TEUR. Der Anstieg ist insbesondere auf die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main entstandenen Verkaufs- sowie sonstigen Kosten in Höhe von TEUR 356 zurückzuführen. Gegenläufig entwickelten sich insbesondere die Rechts- und Beratungskosten, die im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 40 niedriger ausfielen. Im ersten Halbjahr 2020 setzten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 68; Vorjahreszeitraum: TEUR 108), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 57; Vorjahreszeitraum: TEUR 56), Kosten aus nichtabziehbarer Vorsteuer (TEUR 33; Vorjahreszeitraum: TEUR 38), Raumkosten (TEUR 57; Vorjahreszeitraum: 53), EDV-Kosten (TEUR 69; Vorjahreszeitraum: TEUR 47), Buchführungskosten (TEUR 10; Vorjahreszeitraum: TEUR 11) sowie Kosten der Börsennotierung (TEUR 17; Vorjahreszeitraum: TEUR 20) zusammen.

**Erträge aus Beteiligungen** konnten im Berichtszeitraum wie im Vorjahreszeitraum nicht erzielt werden.

Das **EBIT** konnte maßgeblich aufgrund des positiven Ergebnisbeitrags aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 4,6 Mio. von TEUR 323 im Vorjahreszeitraum auf TEUR 4.871 im Berichtszeitraum gesteigert werden.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -326 (Vorjahreszeitraum: TEUR -270) resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 300 (Vorjahreszeitraum: TEUR 300), Zinsaufwendungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahreszeitraum: TEUR 18), Avalgebühren in Höhe von TEUR 6 (Vorjahreszeitraum: TEUR 7). Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 928); Vorjahreszeitraum: TEUR 861) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen (TEUR 2; Vorjahreszeitraum: TEUR 6) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen. Zinserträge in Höhe von TEUR 55 aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition im Vorjahreszeitraum fielen im Berichtszeitraum nicht an.

Insgesamt weist die InCity AG für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2020 einen **Jahresüberschuss** von TEUR 4.545 (Vorjahreszeitraum: TEUR 53) aus.

#### **3.4. Vermögens- und Finanzlage der InCity AG**

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Rückgang der Finanzanlagen um rund EUR 2,2 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2019 resultiert maßgeblich aus der Veräußerung des Gesellschafterdarlehens an die die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltende Objektgesellschaft, welches im Rahmen des Verkaufs der Immobilie im Rahmen eines Share-Deals an einen Dritten mit veräußert wurde. Gegenläufig stiegen die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften, die weiterhin im Bestand sind, um rund 1,6 Mio.

Die **Forderungen** (TEUR 4.768; 31. Dezember 2019: TEUR 4.162) enthalten wie auch im Vorjahr insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 4.726; 31. Dezember 2019: TEUR 4.120) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsverkehrs sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 42; 31. Dezember 2019: TEUR 42).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 332 (31. Dezember 2019: TEUR 352) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 300; 31. Dezember 2019: TEUR 273).

Der Anstieg der **flüssigen Mittel** um TEUR 6.055 auf TEUR 12.696 im Vergleich zum 31. Dezember 2019 (TEUR: 6.641) ergibt sich maßgeblich aus den verbliebenen Mittelzuflüssen aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share-Deals (inklusive des Verkauf des Gesellschafterdarlehens) sowie aus dem laufenden operativen Aufwand (inklusive Finanzierungsaufwendungen).

Unter Berücksichtigung des laufenden positiven Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 95.370 um TEUR 4.544 höher als zum 31. Dezember 2019 (TEUR 90.826) dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 690; 31. Dezember 2019: TEUR 556) betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 593; 31. Dezember 2019: TEUR 439), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 57; 31. Dezember 2019: TEUR 97) sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 40; 31. Dezember 2019: TEUR 16).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen maßgeblich ein von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding S.A., gewährtes Darlehen (TEUR 1.150; 31. Dezember 2019: TEUR 1.150). Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten gegenüber der Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 168; 31. Dezember 2019: TEUR 168), der Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 58; 31. Dezember 2019: TEUR 58) und der May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 10; 31. Dezember 2019: TEUR 11) enthalten. Diese Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 36 (31. Dezember 2019: TEUR 39) im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft ausgewiesen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 109; 31. Dezember 2019: TEUR 83) beinhalten vorwiegend Verbindlichkeiten Umsatzsteuer (TEUR 84; 31. Dezember 2019: TEUR 37) sowie aus Lohn- und Kirchensteuern (TEUR 23; 31. Dezember 2019: TEUR 42).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** beträgt im Berichtszeitraum rund EUR -0,1 Mio. und sank im Vorjahresvergleich (EUR 2,0 Mio.) um knapp EUR 2,1 Mio. Im Vorjahreszeitraum waren hier maßgeblich zahlungswirksam gewordenen Gewinnabführungen zweier Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von (rund EUR 1,7 Mio.) enthalten. Wir möchten an dieser Stelle darauf aufmerksam machen,

dass der Cash-Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile, der die „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Bestandsgesellschaft (ohne Verkaufs- und sonstige Kosten) in Höhe von knapp 5 Mio. – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – im Cash Flow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen ist.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** (EUR 6,5 Mio.) ist im Berichtszeitraum geprägt durch den Cash-Zufluss aus dem Verkauf der Geschäftsanteile, der die „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Bestandsgesellschaft (rund EUR 5 Mio.) sowie den Cash-Zufluss aus dem Verkauf des diesbezüglichen Gesellschafterdarlehens (rund EUR 3,8 Mio.). Demgegenüber standen Auszahlungen an andere Bestandsimmobilien haltende Gesellschaften von (saldiert) rund EUR 1,6 Mio., davon rund EUR 0,9 Mio. zur Finanzierung von Schlussrechnungen der im Gewerbebereich umgebauten Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte. Weitere EUR 0,6 Mio. wurden zur Finanzierung von weiteren Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften und andere Tochtergesellschaften) ausgezahlt.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** (rund EUR -0,3 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 3,7 Mio.) beinhaltet maßgeblich gezahlte Zinsen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr; EUR 0,3 Mio.). Im Vorjahreszeitraum waren hier die Aufnahme von einem weiteren Gesellschafterdarlehen (EUR 4,0 Mio.) enthalten, die im 2. Halbjahr 2019 bereits wieder zurückgeführt wurden.

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

### 3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

Insgesamt konnte eine **Gesamtleistung** im Konzern von rund EUR 3,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 4,2 Mio.) sowie eine **Betriebsleistung** von EUR 8,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 4,7 Mio.) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,9 Mio.) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit EUR 2,8 Mio. aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: EUR 2,4 Mio.). Durch die – unter Berücksichtigung einer mietfreien Zeit – seit Oktober 2019 Mieterlöse erzielenden Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte konnten die Umsatzerlöse aus der Vermietung dieser Bestandsimmobilie im Vorjahresvergleich um bzw. auf rund EUR 0,6 Mio. gesteigert werden. Gegenläufig wurden keine Mieteinnahmen aus dem Anfang Januar 2020 veräußerten Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main erzielt (EUR -0,4 Mio. im Vorjahresvergleich). Weiteres Umsatzwachstum aus der Vermietung von Bestandsimmobilien resultiert maßgeblich aus dem vollen 6-Monats-Effekt der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (Vorjahreszeitraum: nur drei Monate). Zum anderen umfassen die Konzern-Umsatzerlöse Erträge aus Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,2 Mio.). Im Vorjahreszeitraum waren zudem Erträge aus Projektbeteiligungen, das heißt aus dem Verkauf und der Übergabe eines Hauses in Hamburg-Blankenese in Höhe von rund EUR 1,25 Mio. enthalten; Umsatzerlöse aus Projektbeteiligungen sind im Berichtszeitraum nicht erzielt worden.

Die **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** im Berichtszeitraum betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit EUR 0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,3 Mio.).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Wesentlichen zusammen aus dem Konzernergebnis des Verkaufs der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft (rund EUR 4,8 Mio.; vor Verkaufs- und sonstigen Kosten), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 34; Vorjahreszeitraum: TEUR 81), aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 6; Vorjahreszeitraum: TEUR 86) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1; Vorjahreszeitraum: TEUR 25). Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 19 (Vorjahreszeitraum: TEUR 18). Im Vorjahreszeitraum war zudem hier das Konzernergebnis aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Gesellschaft (TEUR 261) enthalten.

Der **Materialaufwand** setzt sich im Berichtszeitraum maßgeblich aus Betriebs- sowie weitere Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 0,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,0 Mio.) zusammen. Im Vorjahreszeitraum waren im Materialaufwand zudem der Abgang der Bauten zum Verkauf (EUR 1,15 Mio.) sowie Baukosten für neue Objekte (EUR 0,1 Mio.) enthalten.

Die **Personalkosten** sind mit TEUR 731 im Vergleich zur Vorjahreszeitraum (TEUR 819) um TEUR 88 zurückgegangen. Dies ist im Wesentlichen auf die gesunkene Anzahl der Mitarbeiter zurückzuführen: Im ersten Halbjahr 2020 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich knapp 16 Mitarbeiter im Konzern (Vorjahreszeitraum: 17 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 380; dies ist im Wesentlichen auf die Verkaufs- sowie sonstigen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main in Höhe von TEUR 356 angefallen sind, zurückzuführen. Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtszeitraum im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 172 (Vorjahreszeitraum: TEUR 169), Einzelwertberichtigungen / Forderungsverluste auf Forderungen (TEUR 139; Vorjahreszeitraum: TEUR 29), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 77; Vorjahreszeitraum: TEUR 82), Raumkosten (TEUR 76; Vorjahreszeitraum: TEUR 69), EDV-Kosten (TEUR 70; Vorjahreszeitraum: TEUR 47), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 47; Vorjahreszeitraum: TEUR 82), Buchführungskosten (TEUR 32; Vorjahreszeitraum: TEUR 36) sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 23; Vorjahreszeitraum: TEUR 35).

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug im Berichtsjahr TEUR 5.689 (Vorjahreszeitraum: TEUR 890) und konnte zum einen aufgrund des erzielten Konzernergebnisses aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltende Gesellschaft in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. sowie zum anderen durch operative Mehr-Erträge aus dem Bestandsimmobilienportfolio sowie geringe Personalkosten ausgebaut werden.

Der Anstieg der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** um rund TEUR 130 im Vorjahresvergleich ist im Wesentlichen auf den Zugang der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte ab dem 1. April 2019 sowie die erhöhten Abschreibungen auf die fertig umgebauten Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte ab dem vierten Quartal 2019 zurückzuführen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf TEUR 4.713 (Vorjahreszeitraum: TEUR 44).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.044 (Vorjahreszeitraum: TEUR 965) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 708; Vorjahreszeitraum: TEUR 632), Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 300; Vorjahreszeitraum: TEUR 300) sowie Aufwendungen bezüglich eines von der Haron Holding S.A. an die Muttergesellschaft gewährten Darlehens (TEUR 11; Vorjahreszeitraum: TEUR 19) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR 3.670 (Vorjahreszeitraum: TEUR -862).

Insgesamt verzeichnete der InCity Konzern im 1. Halbjahr 2020 einen **Jahresüberschuss** von TEUR 3.635 (Vorjahreszeitraum: TEUR -870).

### 3.6. Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

Das **Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 162.725 (31. Dezember 2019: TEUR 170.801) beinhaltet im Wesentlichen die Immobilien „Bernburger Straße 30/31“, „Jägerstraße 34/35“, „Jägerstraße 54/55“, „Charlottenstraße 79/80“, „Oranienburger Straße 39“, „Werftstraße 3“ und „Leipziger Platz 8“ in Berlin sowie die „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main (TEUR 161.390). Des Weiteren wird unverändert zum 31. Dezember 2019 unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH (Projekt „Rhein VII“) ausgewiesen (TEUR 1.091). Zum 31. Dezember 2019 wurde zudem im Sachanlagevermögen die im Rahmen eines Share-Deals im Januar 2020 veräußerte Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main ausgewiesen (TEUR 7.598).

Die **Vorräte** bestehen zum 30. Juni 2020 ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.723 (31. Dezember 2019: TEUR 1.270).

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag rund TEUR 3.608 (31. Dezember 2019: TEUR 3.428). Der Anstieg um TEUR 180 ist im Wesentlichen auf erhöhte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der Tochtergesellschaft IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH zurückzuführen.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 17.155 (31. Dezember 2019: TEUR 10.958). Darin sind TEUR 14.867 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2019: TEUR 8.671). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2019 TEUR 87.457 (31. Dezember 2019: TEUR 83.822). Der Anstieg des Eigenkapitals geht maßgeblich einher mit dem laufenden positivem Konzernjahresergebnis zum 30. Juni 2020. Insgesamt ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 47 % (31. Dezember 2019: 45 %).

Das **gezeichnete Kapital** beläuft sich unverändert auf TEUR 86.000.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** (TEUR 20.000; unverändert zum 31. Dezember 2019) betreffen die am 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebenen, auf den Inhaber lautenden Teil-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) im Nennbetrag von EUR 20 Mio. Die Anleihe hat eine Laufzeit von 5 Jahren und wird mit 3 % p.a. verzinst.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 69.482; 31. Dezember 2019: TEUR 73.874) betreffen den Fremdfinanzierungsanteil des Ankaufs der Bestandsimmobilien. Die hierfür aufgenommenen Darlehen haben in der Regel eine Gesamtlaufzeit von 10 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 31. Dezember 2019 resultiert aus der Ablösung der Fremdfinanzierung für die „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen des Verkaufs im Januar 2020 (EUR 3,6 Mio.) sowie die erfolgte Regeltilgung im ersten Halbjahr 2020 (EUR 0,8 Mio.)

Die **langfristigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 602 (31. Dezember 2019: TEUR 519) betreffen zum Bilanzstichtag Gewährleistungsrückstellungen in Höhe von TEUR 310 (31. Dezember 2019: TEUR 310) sowie Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 292 (31. Dezember 2019: TEUR 209).

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** zum 30. Juni 2020 betreffen die für den Monat Juni 2019 abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 (TEUR 50).

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 1.651; 31. Dezember 2019: TEUR 1.857) handelt es sich zum Bilanzstichtag im Wesentlichen um die innerhalb der nächsten zwölf Monate zu erfolgende planmäßige Regeltilgung des Bestandsimmobilienfremdfinanzierung sowie Zins- und Tilgungsabgrenzungen. Der Rückgang resultiert aus der Ablösung der Fremdfinanzierung für die „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen des Verkaufs im Januar 2020 (TEUR -88), geringeren Zins- und Tilgungsabgrenzungen zum Stichtag (TEUR -132); gegenläufig entwickelt sich die kurzfristige Regeltilgung der bestehenden Bestandsimmobilienfremdfinanzierung im Rahmen von Annuitätendarlehen (TEUR +14).

Die **kurzfristigen Rückstellungen** in Höhe von insgesamt TEUR 1.212 (31. Dezember 2019 TEUR 1.604) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (TEUR 274; 31. Dezember 2019: TEUR 274), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 215; 31. Dezember 2019: TEUR 662), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 96; 31. Dezember 2019: TEUR 136), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten (TEUR 67; 31. Dezember 2019: TEUR 0) sowie Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 52

(31. Dezember 2019: TEUR 24). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 61 (31. Dezember 2019: TEUR 103) enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen wie im Vorjahr zum Bilanzstichtag des Berichtszeitraums Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte. Zum 31. Dezember 2019 wurde hier zudem die Kaufpreisanzahlung des Verkaufs der Geschäftsanteile der die Immobile „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus einem vom Hauptaktionär gewährten Darlehen (TEUR 1.150; 31. Dezember 2019: TEUR 1.150).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.308; 31. Dezember 2019: TEUR 1.308) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 111; 31. Dezember 2019: TEUR 93).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR 0,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -0,6 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals, wobei der im Berichtszeitraum im EBITDA enthaltene Gewinn aus dem Verkauf von konsolidierten Tochterunternehmen (Cash-Zufluss ohne Berücksichtigung von Verkaufs- und sonstigen Kosten) in Höhe von rund EUR 5 Mio. – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – dem Cash Flow aus Investitionstätigkeit zugeordnet wurde.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR 11,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -44,1 Mio.) zeigt maßgeblich die Einzahlung aus dem Abgang aus dem Konsolidierungskreis in Höhe von rund EUR 12,4 Mio.; dies entspricht dem impliziten Verkaufspreis der veräußerten Immobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main zuzüglich des mitveräußerten Net Working Capitals sowie abzüglich sonstiger Anpassungspositionen, um auf den Kaufpreis der Geschäftsanteile für die bestandshaltende Immobilie zu kommen. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen betreffen im Berichtszeitraum (rund EUR 1,0 Mio.) insbesondere die „Jägerstraße 54/55“ (EUR 0,7 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 5 Mio.) sowie die „Jägerstraße 34/35“ (EUR 0,2 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 0,1 Mio.). Im Vorjahreszeitraum war hier zudem der Erwerb der weiteren Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (EUR 37,9 Mio.) enthalten.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR -5,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 22,2 Mio.) resultiert maßgeblich aus der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (EUR 0,8 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 0,8 Mio.), der Rückführung des Darlehens der veräußerten Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main (EUR 3,7 Mio.) sowie gezahlten Zinsen (EUR 1,1 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 1,0 Mio.). Im Vorjahreszeitraum waren zudem die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten im Rahmen des Erwerbs bzw. Finanzierung der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ (EUR 20,0 Mio.) sowie die Einzahlungen einer kurzfristigen Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Hauptaktionär (EUR 4,0 Mio.) enthalten.

#### 4. NACHTRAGSBERICHT

Am 25. August 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft als virtuelle Hauptversammlung statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit mindestens rund 97,7% der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

Am 10. Juli 2020 wurde das unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesene Darlehen der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding S. A., gewährte Darlehen in Höhe von TEUR 1.150 zurückgeführt.

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

#### 5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Zum Stichtag des Halbjahresabschlusses über das erste Halbjahr 2020 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2019 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben.

#### 6. PROGNOSEBERICHT

Der Fokus unserer Aktivitäten liegt unverändert auf dem weiteren Aufbau unseres Bestandsimmobilienportfolios. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt in Verbindung mit unseren strengen Ankaufrkriterien ist jedoch mit einer Verlangsamung der Ankäufe in den folgenden Jahren zu rechnen. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus. Darüber hinaus prüfen wir aktuell konkrete sich bietende Möglichkeiten im Bereich Projektentwicklungen und möchten hier in Zukunft verstärkt investieren.

Der Vorstand hält für das Geschäftsjahr 2020 unverändert an seiner im März 2020 im Rahmen der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2019 abgegebenen Ergebnisprognose für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) fest.

Im **Konzern** erwarten wir ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen zukünftigen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2020 weiterhin ein positives Konzernergebnis zwischen EUR 1,8 und 2,3 Mio. Hierin enthalten sind rund EUR 1,9 Mio. jährliche planmäßige handelsrechtliche Abschreibungen auf die bestehenden Immobilien. Des Weiteren werden die Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in der HGB-Bilanzierung nicht berücksichtigt und sind somit nicht ergebnisrelevant.

Auf **Einzelgesellschaftsebene** der InCity AG planen wir – ebenfalls ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2020 – unverändert mit einem Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2020 zwischen EUR 4,1 Mio. und EUR 4,6 Mio.

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

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

Frankfurt am Main, 16. September 2020

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)



# Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG



---

## KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS NACH HGB

Konzern-Bilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzern-Kapitalflussrechnung	33
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34
Konzern-Anlagenspiegel	36
Anhang	38

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2020 NACH HGB

AKTIVA TEUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	83	82
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	158.826	167.229
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	179	195
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.544	2.202
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	1.093	1.093
	<b>162.725</b>	<b>170.801</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	1.723	1.270
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.119	2.904
2. Sonstige Vermögensgegenstände	489	524
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	17.155	10.958
	<b>22.486</b>	<b>15.656</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>233</b>	<b>205</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>185.444</b>	<b>186.662</b>

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2020 NACH HGB

PASSIVA TEUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	86.000	86.000
./.. eigene Anteile	-36	-36
<i>Bedingtes Kapital TEUR 43.000 (Vj. TEUR 43.000)</i>	<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>	-9.836	-13.476
<b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>	151	156
	<b>87.457</b>	<b>83.822</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	61	103
2. Sonstige Rückstellungen	1.753	2.020
	<b>1.814</b>	<b>2.123</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	20.050	20.050
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.133	75.731
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.741	1.532
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	359	491
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.150	1.150
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.613	1.700
<i>davon aus Steuern TEUR 111 (Vj. TEUR 93) davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit TEUR 2 (Vj. TEUR 1)</i>		
	<b>96.046</b>	<b>100.654</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	127	63
<b>E. Passive latente Steuern</b>	0	5
<b>Summe Passiva</b>	<b>185.444</b>	<b>186.662</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

TEUR	01.01.-30.06. 2020	01.01.-30.06. 2019
1. Umsatzerlöse	2.989	3.900
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	577	300
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.858	516
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	-1.150
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-854	-1.087
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-653	-730
b) Soziale Abgaben	-78	-89
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-976	-846
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.150	-770
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	60
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.044	-965
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-35	-8
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.635</b>	<b>-869</b>
12. Sonstige Steuern	0	-1
<b>13. Konzernjahresüberschuss /-fehlbetrag</b>	<b>3.635</b>	<b>-870</b>
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-13.476	-11.595
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresergebnis	5	-7
<b>16. Konzernbilanzverlust</b>	<b>9.836</b>	<b>12.472</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

TEUR	01.01.-30.06. 2020	01.01.-30.06. 2019
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	3.670	-862
(+) Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagen	976	846
	<b>4.646</b>	<b>-16</b>
(+/-) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	194	-6
(+/-) Gewinn/Verlust aus Anlagengang	-4.983	-255
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.043	905
(+/-) Ertragssteuerzahlungen	-76	-23
	<b>824</b>	<b>605</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	-577	850
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-210	-26
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Aktiva	-4	-91
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	204	-278
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-126	-2.014
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	295	311
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>406</b>	<b>-643</b>
(+) Einzahlungen aus Abgang Anlagevermögen	2	1
(-) Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen	-962	-42.925
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Konsolidierungskreises	12.393	2.803
(-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	0	-4.000
(+) erhaltene Zinsen	1	2
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>11.434</b>	<b>-44.120</b>
(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	24.000
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-4.541	-780
(-) gezahlte Zinsen	-1.102	-982
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.643</b>	<b>22.238</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>6.197</b>	<b>-22.525</b>
(+) Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	10.958	32.416
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>17.155</b>	<b>9.891</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2020 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesetzl. Gewinn- rücklage	Andere Gewinn- rücklage
<b>1. Januar 2019</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2019	0	0	0	0
<b>30. Juni 2019</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>
<b>1. Januar 2020</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2020	0	0	0	0
<b>30. Juni 2020</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>	<b>-103</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2020 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile anderer Gesellschafter	Insgesamt
-36	-11.595	157	85.704
0	-877	7	-870
-36	-12.472	164	84.834
-36	-13.476	156	83.822
0	3.640	-5	3.635
-36	-9.836	151	87.457

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.06.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	189	26	0	0	215
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	173.198	123	7.597	0	165.724
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	325	6	0	0	331
3. Geleistete Anzahlung und Anlagen im Bau	2.202	342	0	0	2.544
	<b>175.725</b>	<b>471</b>	<b>7.597</b>	<b>0</b>	<b>168.599</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	2.867	0	0	0	2.867
	<b>178.781</b>	<b>497</b>	<b>7.597</b>	<b>0</b>	<b>171.681</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2020	Zugänge	Abgänge	30.06.2020	30.06.2020	31.12.2019
107	25	0	132	83	82
5.969	929	0	6.898	158.826	167.229
130	22	0	152	179	195
0	0	0	0	2.544	2.202
<b>6.099</b>	<b>951</b>	<b>0</b>	<b>7.050</b>	<b>161.549</b>	<b>169.626</b>
1.774	0	0	1.774	1.093	1.093
<b>7.980</b>	<b>976</b>	<b>0</b>	<b>8.956</b>	<b>162.725</b>	<b>170.801</b>

# ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2020 wurde am 16. September 2020 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe fokussiert sich auf die Investition in Bestandsimmobilien in 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. Zudem übernimmt die InCity Gruppe umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte.

### 1.2. Grundlagen der Erstellung des Konzern-Halbjahresabschlusses

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.

### 1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für die Aufstellung des Halbjahresabschlusses maßgebenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Wesentlichen unverändert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Bauten zum Verkauf** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

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

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

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet. Die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung werden nicht abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt. Aktive und passive Steuerlatenzen werden unsaldiert ausgewiesen.

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

#### **1.4. Konsolidierungskreis**

Der Konzernzwischenabschluss 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 ersten Halbjahr 2020 wurde keine Gesellschaft erstmalig konsolidiert.

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

- IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main

#### **1.5. 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 anderer, 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.

## **2. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ**

### **2.1. Anlagevermögen**

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

Das Anlagevermögen des InCity Konzerns in Höhe von TEUR 162.725 (31. Dezember 2019: TEUR 170.801) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 161.549; 31. Dezember 2019: TEUR 169.626). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 158.826 (31. Dezember 2019: TEUR 167.229). Dieser Betrag betrifft die acht im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.093 (31. Dezember 2019: TEUR 1.093) betreffen nahezu ausschließlich die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45%) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 1.091. Zum 31. Dezember 2019 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.443 und für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 22 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 83 (31. Dezember 2019: TEUR 82) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. –Lizenzen des Mutterunternehmens.

## Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 30.06.2020	Kapitalanteil der InCity AG %
<b>Mutterunternehmen</b>	
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>	
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	100
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74
MG 10-14 GmbH, Köln	100
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100*
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt9 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt12 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
<b>Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen:</b>	
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln**	45**

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

\*\*mittelbar über Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin

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

## **2.2. Vorräte**

Die Vorräte bestehen zum 30. Juni 2020 ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.723 (31. Dezember 2019: TEUR 1.270).

## **2.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 3.119 (31. Dezember 2019: TEUR 2.904) und enthalten 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.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 320 (31. Dezember 2019: TEUR 293) Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinhalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2019 innerhalb eines Jahres fällig.

## **2.4. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 17.155 (31. Dezember 2019: TEUR 10.958). Darin sind TEUR 14.867 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2019: TEUR 8.671). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

## **2.5. Rechnungsabgrenzungsposten**

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 233 (31. Dezember 2019: TEUR 205) betreffen maßgeblich Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien sowie Investitionskostenzuschüsse an Mieter. Zudem sind Vorauszahlungen für Versicherungen sowie EDV- und Wartungsverträge enthalten.

## 2.6. Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2020 TEUR 86.000 (31. Dezember 2019: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2019: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2018	86.000.000	86.000
31.12.2019	86.000.000	86.000
<b>30.06.2020</b>	<b>86.000.000</b>	<b>86.000</b>

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende genehmigte Kapital 2016/1 aufgehoben und der Vorstand der Gesellschaft wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt EUR 43.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 43.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 30. Juni 2020 betrug das Genehmigte Kapital demnach EUR 43.000.000,00.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende bedingte Kapital 2016/1 aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00 eingeteilt um bis Stück 43.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Das bedingte Kapital beträgt zum 30. Juni 2020 demnach EUR 43.000.000,00.

### Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 30. Juni 2020 unverändert zum 31. Dezember 2019 insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271, die zu TEUR 107 erworben wurden. Im Berichtszeitraum wurden keine eigenen Anteile erworben und keine eigenen Anteile veräußert.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,04% (31. Dezember 2019: 0,04%) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 30. Juni 2020 TEUR 11.245 (31. Dezember 2019 TEUR 11.245).

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR -9.836 ist ein Verlustvortrag von TEUR -13.486 enthalten.

## **2.7. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 1.753, 31. Dezember 2019: TEUR 2.020) betreffen hauptsächlich mit TEUR 584 (31. Dezember 2019: TEUR 584) Rückstellung für Gewährleistungsrisiken, Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 359 (31. Dezember 2019: 209), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 215 (31. Dezember 2019: TEUR 662), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 96 (31. Dezember 2019: TEUR 136), sowie Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 52 (31. Dezember 2019: TEUR 24).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 10 Jahren von 1,45 % (31. Dezember 2019: 1,59 %) 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.

## 2.8. Verbindlichkeiten

### Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	30.06.2020 Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Anleihe (31.12.2019)	50 (50)	20.000 (20.000)	0 (0)	20.050 (20.050)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2019)	1.651 (1.857)	6.883 (7.196)	62.599 (66.678)	71.133 (75.731)
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2019)	1.741 (1.532)	0 (0)	0 (0)	1.741 (1.532)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2019)	359 (491)	0 (0)	0 (0)	359 (491)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31.12.2019)	1.150 (1.150)	0 (0)	0 (0)	1.150 (1.150)
6. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2019)	1.613 (1.700)	0 (0)	0 (0)	1.613 (1.700)
- davon aus Steuern (31.12.2019)	111 (93)	0 (0)	0 (0)	111 (93)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2019)	2 (1)	0 (0)	0 (0)	2 (1)

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus von der Muttergesellschaft, der Haron Holding S.A., gewährten Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.308; 31. Dezember 2019: TEUR 1.308) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 111 (31. Dezember 2019: 93) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 2 (31. Dezember 2019: TEUR 1).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 127 (31. Dezember 2019: TEUR 63) beinhalten maßgeblich Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das zweite Halbjahr 2020 betreffen.

## **2.9. Haftungsverhältnisse**

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

Aus gegenüber Dritten abgegebenen Bürgschaften ergeben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten des Konzerns in Gesamthöhe von TEUR 3.064, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich maßgeblich 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 303 (31. Dezember 2019: TEUR 348 sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen bei der Konzernmuttergesellschaft sowie bei einem Tochterunternehmen bestehende Miet- und Leasingverträge.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahrs 2020 wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 65 (Vorjahreszeitraum: TEUR 62) 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 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 30. Juni 2020 einen negativen Marktwert von rund TEUR -255. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zugrundeliegenden Geschäften um geschlossene Positionen handelt (effektives Hedging), ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

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

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

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

### **Umsatzerlöse**

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,9) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit EUR 2,8 Mio. aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: EUR 2,4 Mio.). Durch die – unter Berücksichtigung einer mietfreien Zeit – seit Oktober 2019 Mieterlöse erzielenden Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte konnten die Umsatzerlöse aus der Vermietung dieser Bestandsimmobilie im Vorjahresvergleich um bzw. auf rund EUR 0,6 Mio. gesteigert werden. Gegenläufig wurden keine Mieteinnahmen aus dem Anfang Januar 2020 veräußerten Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main erzielt (EUR -0,4 Mio. im Vorjahresvergleich); weiteres Umsatzwachstum aus der Vermietung von Bestandsimmobilien resultiert maßgeblich aus dem vollen 6-Monats-Effekt der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte. Zum anderen umfassen die Konzern-Umsatzerlöse Erträge aus Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,2 Mio.). Im Vorjahreszeitraum waren zudem Erträge aus Projektbeteiligungen, das heißt aus dem Verkauf und der Übergabe eines Hauses in Hamburg-Blankenese in Höhe von rund EUR 1,25 Mio. enthalten; Umsatzerlöse aus Projektbeteiligungen sind im Berichtszeitraum nicht erzielt worden.

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

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen betreffen im Berichtszeitraum noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandimmobilien mit EUR 0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,3 Mio.).

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich im Wesentlichen zusammen aus dem Konzernergebnis des Verkaufs der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft (rund EUR 4,8 Mio.; vor Verkaufs- und sonstigen Kosten), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 34; Vorjahreszeitraum: TEUR 81), aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 6; Vorjahreszeitraum: TEUR 86) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1; Vorjahreszeitraum: TEUR 25). Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 19 (Vorjahreszeitraum: TEUR 18). Im Vorjahreszeitraum war zudem hier das Konzernergebnis aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Gesellschaft (TEUR 261) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 380; dies ist im Wesentlichen auf die Verkaufs- sowie sonstigen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main in Höhe von TEUR 356 angefallen sind, zurückzuführen. Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtszeitraum im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 172 (Vorjahreszeitraum: TEUR 169), Einzelwertberichtigungen / Forderungsverluste auf Forderungen (TEUR 139; Vorjahreszeitraum: TEUR 29),

Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 77; Vorjahreszeitraum: TEUR 82), Raumkosten (TEUR 76; Vorjahreszeitraum: TEUR 69), EDV-Kosten (TEUR 70; Vorjahreszeitraum: TEUR 47), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 47; Vorjahreszeitraum: TEUR 82), Buchführungskosten (TEUR 32; Vorjahreszeitraum: TEUR 36) sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 23; Vorjahreszeitraum: TEUR 35).

**Sonstige Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.044 (Vorjahreszeitraum: TEUR 965) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 708; Vorjahreszeitraum: TEUR 632), Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 300; Vorjahreszeitraum: TEUR 300) sowie Aufwendungen bezüglich eines von der Haron Holding S.A. an die Muttergesellschaft gewährten Darlehens (TEUR 11; Vorjahreszeitraum: TEUR 19) zusammen.

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 35 (Vorjahreszeitraum: TEUR 8) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen. Aus der Veränderung latenter Steuern ist im Berichtsjahr, wie im Vorjahreszeitraum, kein Aufwand enthalten.

Auf Basis des Konzernjahresjahresüberschuss des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR 3.670 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragssteuersatz von 31,5% ein erwarteter Steueraufwand von TEUR 1.156. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem zum einen aus steuerbarem Ertrag von Einzelgesellschaften sowie, zum anderen, aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt, mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

#### **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.287 (31. Dezember 2019: TEUR 2.287) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonten. 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.

## **4. SONSTIGE ANGABEN**

#### **Gesamtbezüge des Vorstands**

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

#### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 18.

## **Mitarbeiter**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne die Vorstände betrug im Berichtszeitraum knapp 14 (Vorjahr: 15).

## **NACHTRAGSBERICHT**

Am 25. August 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft als virtuelle Hauptversammlung statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit mindestens rund 97,7% der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

Am 10. Juli 2020 wurde das unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesene Darlehen der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding S. A., gewährte Darlehen in Höhe von TEUR 1.150 zurückgeführt.

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

Frankfurt am Main, 16. September 2020

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)

---

## HALBJAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	53
Gewinn- und Verlustrechnung	57
Entwicklung des Anlagevermögens	58

## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2020 NACH HGB

AKTIVA	30.06.2020	31.12.2019
	EUR	TEUR
<b>A Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	83.335,85	82
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.011,53	77
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.618.669,05	1.646
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	98.130.960,04	100.343
	99.749.629,09	101.989
	<b>99.899.976,47</b>	<b>102.148</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.545,24	42
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.725.817,36	4.120
3. Sonstige Vermögensgegenstände	332.602,67	352
	5.100.965,27	4.514
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	12.695.893,56	6.641
	<b>17.796.858,83</b>	<b>11.155</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>37.872,00</b>	<b>64</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>117.734.707,30</b>	<b>113.367</b>

## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2020 NACH HGB

PASSIVA	30.06.2020		31.12.2019
	EUR	EUR	TEUR
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	86.000.000,00		86.000
./i. eigene Anteile	-36.271,00		-36
<i>bedingtes Kapital EUR 43.000.000,00     (Vj.: TEUR 43.000)</i>		85.963.729,00	85.964
<b>II. Kapitalrücklage</b>		11.245.115,24	11.245
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
<b>IV. Bilanzverlust</b>		-1.874.284,82	-6.419
		<b>95.370.412,84</b>	<b>90.826</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		15.875,00	16
2. Sonstige Rückstellungen		690.080,51	556
		<b>705.955,51</b>	<b>572</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	20.050.000,00		20.050
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0		300
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.670,29		111
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.421.327,13		1.426
5. Sonstige Verbindlichkeiten	109.341,53		82
davon aus Steuern EUR 107.475,17 (Vj. TEUR 79)			
davon diverse sonstige EUR 888,70 (Vj. TEUR 3)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 977,66 (Vj. TEUR 1)			
		<b>21.658.338,95</b>	<b>21.969</b>
		<b>117.734.707,30</b>	<b>113.367</b>



**INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT**  
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM**  
**1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020**

	EUR	01.01.-30.06. 2020 EUR	01.01.-30.06. 2019 TEUR
1. Umsatzerlöse	315.558,00		328
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.957.134,93		255
		<b>5.272.692,93</b>	<b>583</b>
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-486.865,10		-568
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)</i>	-44.887,77		-56
		<b>-531.752,87</b>	<b>-624</b>
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-37.181,86		-32
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-6.799,26		-8
		<b>-43.981,12</b>	<b>-40</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-763.412,85	-470
		<b>-1.339.146,84</b>	<b>-1.134</b>
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 937.132,13 (Vj. TEUR 875)</i>	937.766,98		930
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen EUR 117,70 (Vj. EUR 118,51)</i>	-326.638,99		-326
		<b>611.127,99</b>	<b>605</b>
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.544.674,08</b>	<b>53</b>
9. Sonstige Steuern		-97,03	0
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<b>4.544.577,05</b>	<b>53</b>
11. Verlustvortrag		-6.418.861,87	-6.458
<b>12. Bilanzverlust</b>		<b>-1.874.284,82</b>	<b>-6.405</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten			30.06.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software	187.550,27	27.127,00	0,00	214.677,27
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.523,25	1.834,24	500,00	146.857,49
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.812.453,25	0,00	27.300,00	7.785.153,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	100.342.808,45	1.908.723,19	4.120.571,60	98.130.960,04
	<b>108.155.261,70</b>	<b>1.908.723,19</b>	<b>4.147.871,60</b>	<b>105.916.113,29</b>
	<b>108.488.335,22</b>	<b>1.937.684,43</b>	<b>4.148.371,60</b>	<b>106.277.648,05</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

01.01.2020	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	30.06.2020	30.06.2020	31.12.2019
105.799,27	25.542,15	0,00	131.341,42	83.335,85	81.751,00
68.406,25	11.639,71	200,00	79.845,96	67.011,53	77.117,00
6.166.484,20	0,00	0,00	6.166.484,20	1.618.669,05	1.645.969,05
0,00	0,00	0,00	0,00	98.130.960,04	100.342.808,45
<b>6.166.484,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.166.484,20</b>	<b>99.749.629,09</b>	<b>101.988.777,50</b>
<b>6.340.689,72</b>	<b>37.181,86</b>	<b>200,00</b>	<b>6.377.671,58</b>	<b>99.899.976,47</b>	<b>102.147.645,50</b>



# InCity-Portfolio

# INCITY-PORTFOLIO: BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTBETEILIGUNGEN

## Portfolio Bestandsimmobilien – Status August 2020



Im November 2019 wurde eine Verkaufsoportunität genutzt und das Frankfurter Ärztehaus „Brönnnerstraße 13/15“ im Rahmen eines Share-Deals veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 3. Januar 2020.

Das Bestandsportfolio der InCity AG umfasst zum 30. Juni 2020 acht Bestandsimmobilien.

Der Marktwert des Portfolios der InCity AG (acht Bestandsimmobilien zum 30. Juni 2020) lag bei EUR 212,8 Millionen<sup>19</sup>

## Portfolio Bestandsimmobilien – Chronologie

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

<sup>19</sup> lt. Bewertung BNP Paribas Real Estate zum Stichtag 31.12.2019 ohne „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main

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

## BESTANDSPORTFOLIO

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



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	84% <sup>20</sup>
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.870 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2019:	EUR 47,4 Mio.
Jahresnettokaltmiete 31.08.2020:	EUR 1,16 Mio. <sup>21</sup>

Das zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit einer Dachterrasse im elften Obergeschoss und überwiegendem Büroanteil liegt in zentralster Lage in Berlin-Mitte. Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Berlin in unmittelbarer Nähe des international bekannten Potsdamer Platzes – am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche (ohne Lager) von rund 4.870 m<sup>2</sup> mit einem Wohnanteil von rund 16 %. Das Objekt verfügt über 27 Tiefgaragenstellplätze. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 31. März 2019.

### Metropolregion Berlin, Jägerstraße 34/35, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	91%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.980 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2019:	EUR 37,6 Mio.
Jahresnettokaltmiete 31.08.2020:	EUR 1,13 Mio. <sup>22</sup>

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage in Berlin-Mitte im historischen Herzen der Stadt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 3.980 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche (ohne Lager). Im Erdgeschoss ist überwiegend Gastronomie untergebracht, zwei Obergeschosse werden als Büroetage genutzt, in den darüberliegenden Geschossen befinden sich großzügige Wohneinheiten. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 15. September 2015.

<sup>20</sup> Wohnflächen befinden sich gerade in der Sanierung

<sup>21</sup> Bei Vollvermietung

<sup>22</sup> Bei Vollvermietung

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



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	88 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.448 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2019:	EUR 43,1 Mio.
Jahresnettokaltmiete 31.08.2020:	EUR 1,31 Mio. <sup>23</sup>

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.448 m<sup>2</sup> vermietbare Büro- und Wohnfläche ohne Lager. Nach Auszug sämtlicher Mieter fanden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten statt. Die Gewerbeflächen konnten bereits zu Beginn der Maßnahmen an die Regus-Gruppe mit der Marke „SPACES“ vermietet werden. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.

### Metropolregion Berlin, Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.426 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2019:	EUR 33,1 Mio.
Jahresnettokaltmiete 31.08.2020:	EUR 1,09 Mio.

Das neugeschossige Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte und nur wenige Meter vom Checkpoint Charlie und dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes entfernt. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Das Büro- und Geschäftshaus verfügt über rund 4.426 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche (ohne Lager) und ist vollständig vermietet. Im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen konnten Mietpreiserhöhungen erzielt werden, die die im Rahmen des Ankaufs prognostizierten, nicht unerheblich übersteigen. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. September 2016.

<sup>23</sup> Bei Vollvermietung

### Metropolregion Berlin, Oranienburger Straße 39, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.804 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2019:	EUR 11,8 Mio.
Jahresnettokaltmiete 31.08.2020:	EUR 0,36 Mio.

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

### Metropolregion Berlin, Bernburger Straße 30/31, 10963 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.225 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2019:	EUR 21,4 Mio.
Jahresnettokaltmiete 31.08.2020:	EUR 0,51 Mio.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg und zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.225 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche (ohne Lager). Der Leerstand aus dem Jahr 2016 konnte im Geschäftsjahr 2017 vollständig abgebaut und Vollvermietung erreicht werden. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 30. Juni 2015 ein.

### Metropolregion Berlin, Wertstraße 3, 10557 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	82%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	2.602 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2019:	EUR 8,8 Mio.
Jahresnettokaltmiete 31.08.2019:	EUR 0,22 Mio. <sup>24</sup>

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil im Berliner Stadtteil Mitte liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und dem Regierungsviertel. Von der vermietbaren Fläche (ohne Lager) von rund 2.602 m<sup>2</sup> entfallen rund 90% auf Wohnen. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 30. Juni 2018.

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



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.304 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2019:	EUR 9,6 Mio.
Jahresnettokaltmiete 31.08.2020:	EUR 0,37 Mio.

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

<sup>24</sup> Bei Vollvermietung



# FINANZKALENDER

17. September 2020

Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2020

## ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

### **Vorstand:**

**Michael Freund, Vorstand (CEO)**

**Helge H. Hehl, CFA, Vorstand (CFO)**

### **Aufsichtsrat:**

**Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender**

**Georg Glatzel,  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender**

**Luca Pesarini, Mitglied des Aufsichtsrats**

# IMPRESSUM

## **Herausgeber, Konzeption, Text und Gestaltung:**

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

## **Datum der Veröffentlichung:**

17. September 2020

## **Hinweis**

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

## **Disclaimer**

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2019 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Angabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der InCity Immobilien AG dar.

InCity Immobilien AG  
Beethovenstraße 71  
60325 Frankfurt am Main

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

---