

# H1 2021 Halbjahresbericht

## KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

| in Mio. EUR                                    | H1 2021    | H1 2020    | Abweichung |         |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|---------|
|                                                |            |            | absolut    | relativ |
| EBIT                                           | 0,7        | 4,9        | -4,2       | -86%    |
| Zinsergebnis                                   | -0,3       | -0,3       | 0,0        | 0%      |
| Beteiligungsergebnis                           | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0%      |
| EBT                                            | 0,4        | 4,5        | -4,1       | -91%    |
| Jahresüberschuss                               | 0,4        | 4,5        | -4,1       | -91%    |
|                                                |            |            |            |         |
| Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit | 0,3        | -0,1       | 0,4        | >100%   |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit         | -0,7       | 6,5        | -7,2       | >-100%  |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit        | -0,3       | -0,3       | 0,0        | 0%      |
|                                                |            |            |            |         |
| in Mio. EUR                                    | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Abweichung |         |
|                                                |            |            | absolut    | relativ |
| Bilanzsumme                                    | 116,9      | 116,5      | 0,4        | 0%      |
| Anlagevermögen                                 | 101,9      | 101,0      | 0,9        | 1%      |
| <i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>   | 100,2      | 99,2       | 1,0        | 1%      |
| Umlaufvermögen                                 | 14,9       | 15,5       | -0,6       | -4%     |
| <i>davon Liquidität</i>                        | 9,6        | 10,3       | -0,7       | -7%     |
| Eigenkapital                                   | 95,7       | 95,3       | 0,4        | 0%      |
| <i>davon gezeichnetes Kapital</i>              | 86,0       | 86,0       | 0,0        | 0%      |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                 | 0,5        | 0,5        | 0,0        | 0%      |
| EK-Quote (in %)                                | 81,9       | 81,8       |            |         |

## KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

| in Mio. EUR                                    | H1 2021    | H1 2020    | Abweichung |         |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|---------|
|                                                |            |            | absolut    | relativ |
| Umsatzerlöse                                   | 3,3        | 3,0        | 0,3        | 10%     |
| Gesamtleistung                                 | 3,7        | 3,6        | 0,1        | 3%      |
| Sonstige betriebliche Erträge                  | 0,3        | 4,9        | -4,6       | -94%    |
| EBITDA                                         | 1,2        | 5,7        | -4,5       | -79%    |
| EBIT                                           | 0,2        | 4,7        | -4,5       | -96%    |
| EBT                                            | -0,8       | 3,7        | -4,5       | >-100%  |
| Periodenergebnis                               | -0,8       | 3,6        | -4,4       | >-100%  |
| Ergebnis je Aktie (in EUR)                     | -0,01      | 0,04       | -0,05      | >-100%  |
| Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit | 1,1        | 0,4        | 0,7        | >100%   |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit         | -0,1       | 11,4       | -11,5      | >-100%  |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit        | -1,5       | -5,6       | 4,1        | -73%    |
| in Mio. EUR                                    | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Abweichung |         |
|                                                |            |            | absolut    | relativ |
| Bilanzsumme                                    | 181,5      | 182,4      | -0,9       | 0%      |
| Anlagevermögen                                 | 161,0      | 161,9      | -0,9       | -1%     |
| Umlaufvermögen                                 | 20,2       | 20,3       | -0,1       | 0%      |
| <i>davon liquide Mittel</i>                    | 16,0       | 16,5       | -0,5       | -3%     |
| Eigenkapital                                   | 85,9       | 86,2       | -0,3       | 0%      |
| <i>davon gezeichnetes Kapital</i>              | 86,0       | 86,0       | 0,0        | 0%      |
| Verbindlichkeiten                              | 93,8       | 94,3       | -0,5       | -1%     |
| <i>davon ggü. Kreditinstituten</i>             | 69,5       | 70,5       | -1,0       | -1%     |
| EK-Quote (in %)                                | 47,3       | 47,3       |            |         |
| NAV je Aktie in EUR                            | 1,68       | 1,68       |            |         |

| AKTIE                                       | H1 2021                | H1 2020                |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             |                        |                        |
| Aktienkurs (in EUR) am 30.6.                | 1,29                   | 1,08                   |
| Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 30.6.     | 86,0                   | 86,0                   |
| Streubesitz (in %) am 30.6.                 | ca. 10,4 <sup>1)</sup> | ca. 10,4 <sup>1)</sup> |
| Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 30.6. | 110,9                  | 88,6                   |

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

## INHALTSVERZEICHNIS

# H1 2021 Halbjahresbericht

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vorwort des Vorstands</b>                                                                 | <b>05</b> |
| <b>Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2021</b>                                | <b>09</b> |
| Geschäfts- und Rahmenbedingungen                                                             | 10        |
| Wirtschaftsbericht                                                                           | 12        |
| Finanzanalyse                                                                                | 16        |
| Nachtragsbericht                                                                             | 24        |
| Risiko- und Chancenbericht                                                                   | 25        |
| Prognosebericht                                                                              | 25        |
| <b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b> | <b>27</b> |
| <b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB</b>                                                  | <b>29</b> |
| Konzern-Bilanz                                                                               | 30        |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                                          | 32        |
| Konzern-Kapitalflussrechnung                                                                 | 33        |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung                                                     | 34        |
| Konzern-Anlagespiegel                                                                        | 36        |
| Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss                                            | 38        |
| <b>Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>                                          | <b>51</b> |
| Bilanz                                                                                       | 52        |
| Gewinn- und Verlustrechnung                                                                  | 54        |
| Entwicklung des Anlagevermögens                                                              | 56        |
| <b>InCity-Portfolio</b>                                                                      | <b>59</b> |
| <b>Finanzkalender</b>                                                                        | <b>67</b> |
| <b>Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</b>                                         | <b>68</b> |
| <b>Impressum</b>                                                                             | <b>69</b> |

## VORWORT DES VORSTANDS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Die Umsatz- und Ergebnisentwicklung im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2021 entsprach insgesamt den Erwartungen und Planungen des Vorstands. Die Aktivitäten des InCity-Konzerns fokussierten sich zum auf die weitere Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungskonzepte sowie das aktive Management der Bestandsimmobilien und Umbaumaßnahmen. Zum anderen haben wir in den zurückliegenden Monaten die Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten umgesetzt, wie wir bereits zuvor angekündigt hatten.

Mit dieser Weichenstellung für die Zukunft verfolgen wir vor allem zwei Ziele: Erstens wollen wir dadurch die Ertragsbasis des Konzerns verbreitern und um eine dritte Säule neben den beiden Geschäftsbereichen Bestandsimmobilien und Asset Management für Dritte ergänzen, was zugleich eine Diversifizierung unserer Ertragsquellen ermöglicht. Und zweitens wollen wir damit auch Potenziale für neues Wachstum in einem Marktumfeld erschließen, in dem ein weiteres Wachstum unseres Bestandsportfolios aufgrund des knappen Angebots an Investmentobjekten, die unseren strikten Investitionskriterien gerecht werden, oft nur in eingeschränktem Maße möglich ist.

Der Immobilienbestand des InCity Konzerns umfasste zum 30. Juni 2021 weiterhin sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main, deren HGB-Buchwerte sich auf rund EUR 160 Mio. summierten. Im Juni 2021 haben wir bereits über die notarielle Beurkundung des Verkaufs sämtlicher Geschäftsanteile der IC Objekt 9 Berlin GmbH an einen Dritten informiert. Diese Objektgesellschaft hält die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin, für die sich eine aus unserer Sicht attraktive Verkaufsopportunität bot. Der im Wege eines Share-Deals abgewickelte Verkauf erfolgt vereinbarungsgemäß in zwei Schritten, wobei 15 % der Anteile an der Gesellschaft noch innerhalb des Berichtszeitraumes dieses Halbjahresberichts an den Käufer übergegangen sind, während der Übergang der restlichen 85 % der Geschäftsanteile an den Käufer voraussichtlich bis Ende September 2021 erfolgen wird. Insofern wird sich die Transaktion voraussichtlich erst zum Ende des dritten Quartals in einer Veränderung unseres Immobilienbestands widerspiegeln.

Auch im ersten Halbjahr 2021 war die anhaltende COVID-19-Pandemie ein beherrschendes Thema und mit zahlreichen erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und Wirtschaftslebens verbunden, wenngleich mit dem Anlaufen der Impfkampagne deutliche Fortschritte bei der Pandemiebekämpfung erzielt werden konnten. Angesichts dieser Situation erwies sich das Bestandsportfolio der InCity Gruppe als krisenfest und wertstabil. Hatte die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien selbst im von besonders starken Konjunkturereinbrüchen geprägten zweiten Quartal 2020 zwischen 95,3 und 98,1 Prozent gelegen, so betrug sie im ersten Halbjahr 2021 durchschnittliche 98,9 Prozent. Somit wurden von den Bestandsmietern im Berichtszeitraum knapp 99 Prozent sowohl der vertraglich geschuldeten Nettokaltmiete als auch der Nebenkostenvorauszahlungen bezahlt.

Durch diese sehr guten Werte sehen wir uns in unserer Strategie bestätigt, dass sich die InCity Gruppe bei Ihren Investments des Bestandsimmobilienportfolios vor allem auf hochwertige Core-Immobilien mit

bonitätsstarken Mietern in Berlin und nachhaltig attraktiven Lagen in Frankfurt am Main konzentriert. Auch künftig steht der weitere Ausbau dieses Portfolios für die InCity AG unverändert im Fokus, und Mieterlöse aus den Bestandsimmobilien werden weiterhin ein wesentlicher Ergebnisbestandteil bleiben. Angesichts der anhaltenden Angebotsknappheit in Verbindung mit den strengen Ankaufrkriterien und Qualitätsmaßstäben der InCity AG, ist jedoch für die kommenden Jahre eher mit verhaltenen Ankäufen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist es uns besonders wichtig, dass wir im zurückliegenden Halbjahr bereits konkrete Schritte zur Ausweitung unserer eigenen Projektentwicklungsaktivitäten unternommen haben, die dann kurz nach dem Berichtsstichtag zu einem ersten wichtigen Meilenstein in diesem Bereich führten: Im Juli 2021 wurde die neu gegründete IC Bau GmbH, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der InCity AG, als Generalübernehmer mit der Realisierung eines Büroneubaus in unmittelbarer Nähe des Hauptstadtflughafens Berlin-Brandenburg (BER) beauftragt. Der repräsentative Neubau mit rund 12.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche wird an einem bereits etablierten Gewerbestandort in Schönefeld für einen konzernexternen Dritten errichtet und voraussichtlich Ende 2023 fertiggestellt werden. Das Auftragsvolumen beläuft sich auf einen mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Betrag, und nach seiner Fertigstellung wird das Projekt auf der Ebene des Konzerns der InCity AG voraussichtlich einen erfolgswirksamen Ergebnisbeitrag im unteren einstelligen Millionenbereich generieren. Da es sich um eine Quartiersentwicklung in einem bestehenden Gewerbepark handelt, sehen wir gute Chancen, bei der Realisierung der weiteren Bauabschnitte ebenfalls wieder als Projektentwickler berücksichtigt zu werden und entsprechende Ertragspotenziale in diesem Geschäftsbereich erschließen zu können.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2021 lag auf Konzernebene bei EUR -0,8 Mio. Auf Einzelabschlussebene belief sich das Ergebnis auf EUR 0,4 Mio. Der Rückgang gegenüber den Ergebnissen der entsprechenden Vorjahresperiode (1. Halbjahr 2020: EUR 3,6 Mio. im Konzern beziehungsweise EUR 4,5 Mio. im Einzelabschluss) erklärt sich insbesondere dadurch, dass diese maßgeblich durch den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ geprägt gewesen waren. Der noch im Juni 2021 erfolgte Übergang von 15 % der Geschäftsanteile an der IC Objekt 9 Berlin GmbH führte auf Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG zu einem Buchgewinn von rund EUR 0,4 Mio. vor Steuern, während es auf Konzernebene infolge der Vollkonsolidierung der IC Objekt 9 Berlin GmbH zu keinem Ergebniseffekt kam.

Das **EBITDA** des InCity-Konzerns belief sich im 1. Halbjahr 2021 auf rund EUR 1,2 Mio. und fiel damit um rund EUR 4,5 Mio. geringer aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (rund EUR 5,7 Mio.), dessen EBITDA jedoch ebenfalls stark durch den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. geprägt gewesen war. Dieser durch den Wegfall des im Vorjahr angefallenen Ergebnisbeitrages bedingte Effekt zeigt sich auch auf Ebene des Einzelabschlusses. Zudem erhöhten sich unsere Personalaufwendungen im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,1 Mio., was auf den Aufbau der für die Erweiterung der Geschäftsaktivitäten notwendigen personellen Ressourcen zurückzuführen ist.

Die **Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG** lag zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2021 bei rund 82 % und damit auf demselben Stand wie am 31. Dezember 2020 (82 %). Auf **Konzernebene** lag die Eigenkapitalquote 30. Juni 2021 bei rund 47 % und damit ebenfalls auf demselben Niveau wie zum Bilanzstichtag des vorigen Geschäftsjahres (31. Dezember 2020: 47 %). Der **innere Wert („Net Asset**

**Value“, kurz: NAV)** der Aktie der InCity AG lag zum 30. Juni 2021 stabil bei EUR 1,68 je Aktie (31. Dezember 2020: EUR 1,68 je Aktie). In diesem Zusammenhang ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass das HGB-Ergebnis im Konzern die positive Entwicklung der Marktwerte der im Portfolio der InCity-Gruppe gehaltenen Immobilien nicht abbildet und zudem planmäßige Abschreibungen (2021: voraussichtlich rund EUR 1,9 Mio.) aus der HGB-Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten ergebnismindernd in der Konzernprognose für 2021 berücksichtigt sind.

Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2021 bestätigen wir die im Juni 2021 nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages für die Veräußerung der IC Objekt 9 Berlin GmbH erhöhte Ergebnisprognose und rechnen für das Gesamtjahr 2021 auf Einzelabschlussebene mit einem Jahresüberschuss zwischen EUR 2,3 Mio. und EUR 2,8 Mio. Für den Konzern gehen wir von einem Jahresergebnis zwischen EUR 0,1 Mio. und EUR 0,6 Mio. aus. In dieser Prognose für das Gesamtjahr 2021 sind die aus dem Verkauf der Anteile an der IC Objekt 9 Berlin GmbH resultierenden Ergebniseffekte auf Konzern- und Einzelabschlussebene bereits berücksichtigt, während mögliche positive Ergebnisbeiträge aus potenziellen Akquisitionen beziehungsweise aus eventuellen weiteren Verkäufen von Bestandsimmobilien darin nicht enthalten sind. Die im Wirtschaftsbericht ausführlicher dargestellten Einschätzungen führender Makler- und Beratungsunternehmen zur gegenwärtigen und künftigen Entwicklung an den für die InCity relevanten Immobilienmärkten bestätigen uns in unseren eigenen Einschätzungen, die wir unseren Prognosen zugrunde gelegt haben.

Abschließend möchten wir unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen in die InCity AG und deren Potenziale danken. Zugleich gilt unser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des InCity-Konzerns, die mit ihrer Arbeit und ihrem hohen Engagement zur erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens in einem durchaus herausfordernden Marktumfeld beigetragen haben.

Frankfurt am Main, im September 2021

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)





# Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2021

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2021

## 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. Dementsprechend setzt sich das Bestandsportfolio aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin sowie Objekten in nachhaltig attraktiven Lagen Frankfurts zusammen. Die Investmentvolumina liegen in einer Größenordnung zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. je Objekt. Der Schwerpunkt liegt auf gewerblichen Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können. Zudem werden von der InCity Gruppe umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte, angepasst an das jeweilige Objekt oder Portfolio, übernommen.

Daneben beteiligt sich die InCity AG über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die InCity AG in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der aus Sicht der kreditgebenden Banken für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Durch dieses Geschäftsmodell, bei dem die Projektdurchführung dem mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert. Zudem hat die InCity Gruppe im Juli 2021 von einem konzernexternen Dritten (Auftraggeber) den Auftrag als Generalübernehmer für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe des Flughafen BER mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich gewonnen und damit den Geschäftsbereich Projektentwicklung deutlich gestärkt beziehungsweise um eigene Projektentwicklungstätigkeiten ergänzt.

Zum 30. Juni 2021 befanden sich sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 160 Mio. (31. Dezember 2020: sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 161 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns.

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 2021**

Der Fokus der Aktivitäten der InCity AG im ersten Halbjahr 2021 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien sowie insbesondere in der Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten.

Wie in der Vergangenheit bereits angekündigt, plant die InCity Gruppe zukünftig wieder verstärkt im Bereich Projektentwicklung tätig zu werden und somit die Geschäftsbereiche Bestandsimmobilien und Asset Management für Dritte, um eine weitere Ertragssäule zu ergänzen. Für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zu Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg (BER), wurde im Juli 2021 die neu gegründete IC Bau GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG, als Generalübernehmer mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich beauftragt. Bis voraussichtlich Ende des Jahres 2023 errichtet diese Tochtergesellschaft an einem bereits etablierten Gewerbestandort in Schönefeld einen repräsentativen Neubau mit 12.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für einen konzernexternen Dritten. Das Gebäude wird mit flexibel teilbaren Flächen, begrünten Innenhöfen sowie modernster Klima- und Datentechnik die Anforderungen an das Büro von morgen erfüllen. Es wird eine Zertifizierung nach DNGB Gold Standard sowie WiredScore-Zertifizierung angestrebt. Bei der WiredScore Zertifizierung handelt es sich um eine global anerkannte Zertifizierung für die digitale Konnektivität von Immobilien. Somit wird eine zukunftsfähige und langfristig orientierte Büroimmobilie geschaffen. Mit Fertigstellung des Projekts, das heißt planmäßig im Jahr 2023, wird voraussichtlich ein Ergebnisbeitrag auf Konzernebene der InCity im unteren einstelligen Millionenbereich erfolgswirksam vereinnahmt. Da es sich um eine Quartiersentwicklung in dem bestehenden Gewerbepark handelt, ist im Zuge der Projektentwicklungen von weiteren Bauabschnitten davon auszugehen, dass die InCity Gruppe weiter berücksichtigt wird. Dies würde sich dann entsprechend positiv auf das Ertragspotenzial aus diesem Geschäftsbereich auswirken.

Weiterhin beherrschendes Thema im ersten Halbjahr 2021 war die andauernde COVID-19-Pandemie, die seit März 2020 weltweit zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und Wirtschaftslebens geführt und auch in Deutschland historische Rückgänge einzelner Wirtschaftsbereiche ausgelöst hat. Nachdem die Zahlungsquote aller Bestandsmieter der InCity-Immobilien in den von besonders starken Rückgängen der Wirtschaft gekennzeichneten Monaten April bis Juni 2020 zwischen 95,3 % und 98,1 % lag, konnte für das erste Halbjahr 2021 sogar eine durchschnittliche Zahlungsquote von 98,9 % erreicht werden. Damit wurden im ersten Halbjahr 2021 knapp 99 % sowohl der vertraglich geschuldeten Nettokaltmiete als auch der Nebenkostenvorauszahlungen von den Bestandsmietern bezahlt. Diese sehr guten Werte in einer solchen außerordentlichen Krisensituation unterstreichen unseres Erachtens die Wertstabilität und Krisenfestigkeit unseres Bestandsportfolios aus hochwertigen Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern in Berlin und nachhaltig attraktiven Lagen in Frankfurt am Main.

Im Juni 2021 haben wir den Verkauf der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin im Rahmen eines Share Deals notariell beurkundet; dies bedeutet, dass wir den Verkauf von insgesamt 100 % der

Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie haltenden Objektgesellschaft (IC Objekt 9 Berlin GmbH) vertraglich vereinbart haben. Vor dem Bilanzstichtag 30. Juni 2021 sind vereinbarungsgemäß 15 % der Geschäftsanteile an einen Dritten übergegangen. Der Übergang der restlichen 85 % erfolgt voraussichtlich bis Ende September 2021. Aus dem Verkauf der 15 % Geschäftsanteile ergibt sich auf Einzelgesellschaftsebene ein Buchgewinn im ersten Halbjahr 2021 von rund EUR 0,4 Mio. (vor Steuern). Aufgrund der Vollkonsolidierung der IC Objekt9 Berlin GmbH ergibt sich auf Konzernebene kein Ergebniseffekt in der Gewinn-und-Verlustrechnung. Das auf den veräußerten Anteil entfallende neubewertete Eigenkapital wurden in dem Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter („Minderheiten“ im Eigenkapital) erfasst. Der übersteigende Betrag aus dem Veräußerungserlös wurde erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst.

Der weitere Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios steht unverändert im Fokus der Aktivitäten der InCity AG, da die Mieterlöse aus den Bestandsimmobilien weiterhin ein wesentlicher Ergebnisbestandteil bleiben werden. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt in Verbindung mit den strengen Ankaufrkriterien ist jedoch in den kommenden Jahren weiterhin mit verhaltenen Ankäufen zu rechnen. Gleichzeitig sollen die Projektentwicklungstätigkeiten ausgeweitet werden.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2021 acht Bestandsimmobilien (31. Dezember 2020: acht Bestandsimmobilien).

### **1.3 Organe und Mitarbeiter**

Dem Vorstand gehörten während des gesamten Berichtszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 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 2021 folgende Mitglieder an:

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

Im ersten Halbjahr 2021 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich knapp 18 (Vorjahreszeitraum: 16) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt; davon knapp 7 in der InCity AG (Vorjahreszeitraum: 9). Zum 30. Juni 2021 waren einschließlich Vorstand 17 Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt (30. Juni 2020: 14); davon 6 in der InCity AG (30. Juni 2020: 8).

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Nachdem die deutsche Wirtschaft sich im Jahresverlauf 2020 zunächst wieder etwas von dem historischen Einbruch infolge der COVID-19-Pandemie erholt hatte, kam es zu Jahresbeginn 2021 erneut zu einem pandemiebedingten Rückgang der Wirtschaftsleistung. Insgesamt verringerte sich das Bruttoinlandsprodukt

(BIP) im 1. Quartal 2021 um 2,0 %. Zum Ende des ersten Halbjahres kehrte die deutsche Volkswirtschaft jedoch auf den Wachstumspfad zurück, sodass es im 2. Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt zu einem Anstieg des BIP um 1,6 % gegenüber dem Vorquartal kam. Im Vergleich zum – allerdings massiv durch die COVID-19-Pandemie geprägten – 2. Quartal des Vorjahres belief sich der Anstieg preis- und kalenderbereinigt sogar auf 9,4 %. Verglichen mit dem 4. Quartal 2019, dem letzten Quartal vor dem Beginn der Pandemie in Deutschland, war die Wirtschaftsleistung zum Ende des Berichtszeitraums noch um 3,3 % geringer.<sup>1</sup>

Wesentliche Wachstumsimpulse gab dabei der private Konsum, der infolge der zunehmenden Lockerung von Maßnahmen zur Pandemie-Prävention im 2. Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 3,2 % höher ausfiel als in den ersten drei Monaten des Jahres. Parallel dazu erhöhten sich die staatlichen Konsumausgaben um 1,8 %, und die Investitionstätigkeit nahm ebenfalls etwas zu. So lagen die Investitionen in Ausrüstungen sowie die Bauinvestitionen im 2. Quartal preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 % höher als im Vorquartal. Im Außenhandel war ebenfalls eine Belebung zu verzeichnen: Die Exporte von Waren und Dienstleistungen stiegen im 2. Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,5 %, während sich die Importe mit einem Plus von 2,1 % im Vorquartalsvergleich noch stärker erhöhten.<sup>2</sup>

Auch am Arbeitsmarkt, wo die COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 für erhebliche Belastungen gesorgt hatte, waren zuletzt erste Erholungstendenzen sichtbar. So waren im Juni 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 44,7 Mio. Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach vorläufigen Berechnungen der Behörde erhöhte sich die Erwerbstätigenzahl im 2. Quartal gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt um 75.000 Personen, was einem Anstieg um 0,2 % entspricht. Im 1. Quartal 2021 hatte sich hier noch ein Rückgang um 43.000 Personen beziehungsweise 0,1 % ergeben. Insgesamt liegt die Zahl der Erwerbstätigen damit allerdings weiterhin deutlich unterhalb des Vorkrisenniveaus. Verglichen mit dem 4. Quartal 2019, dem letzten Quartal ohne pandemiebedingte Einschränkungen, war die Zahl der Erwerbstätigen im 2. Quartal 2021 saisonbereinigt immer noch um 564.000 Personen beziehungsweise 1,2 % geringer.<sup>3</sup>

## **2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2021**

Nach Angaben des internationalen Immobilienberatungsunternehmens CBRE wurden am deutschen Immobilienmarkt im Laufe des ersten Halbjahres 2021 insgesamt rund EUR 33,2 Mrd. investiert, davon EUR 23,5 Mrd. in Gewerbe- und EUR 9,7 Mrd. in Wohnimmobilien. Das waren zwar insgesamt 22 % weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, doch gewannen die Investmentaktivitäten vom ersten zum zweiten Quartal 2021 deutlich an Dynamik. Das Gesamttransaktionsvolumen des zweiten Quartals fiel mit rund EUR 17,8 Mrd. nicht nur um 15 % höher aus als im ersten Quartal, sondern lag zugleich auch um 27 % höher als im zweiten Quartal des Vorjahres. Die Nachfrage der Investoren konzentrierte sich dabei weiterhin vor allem auf Core- und Core-Plus-Investments. Infolgedessen rechnet CBRE damit, dass der

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 398 vom 24. August 2021

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 398 vom 24. August 2021

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 389 vom 17. August 2021

Nachfrageüberhang in diesen Segmenten auch in den verbleibenden Monaten des Jahres 2021 bestehen bleiben und für eine weitere Renditekompression sorgen wird.<sup>4</sup>

### **2.3. Gewerbeimmobilienmarkt**

Deutsche Gewerbeimmobilien waren laut CBRE im ersten Halbjahr weiter stark gefragt; zudem galt Deutschland weiter als sicherer Hafen sowohl für nationale als auch internationale Immobilieninvestoren. Unter den Gewerbeimmobilien waren Büroobjekte mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt EUR 10,8 Mrd. die gefragteste Assetklasse. Gerade für europäische Investoren blieben Büroimmobilien weiterhin die wichtigste Assetklasse, und infolge der Pandemie seien Ausstattungen und Gebäudespezifikationen, die Gesundheit und Sicherheit unterstützen, noch wichtiger geworden. Bei den Spitzenrenditen verzeichnete CBRE über alle Assetklassen hinweg eine stabile beziehungsweise leicht rückläufige Entwicklung.<sup>5</sup>

Zur Jahresmitte 2021 sieht CBRE den deutschen Büroimmobilienmarkt weiterhin in einer Erholungsphase. An den Top-5-Büromärkten wurde im 1. Halbjahr 2021 ein Vermietungsumsatz von 1.038.900 m<sup>2</sup> erreicht, der mit einem Minus von 2,6 % noch annähernd dem Ergebnis des entsprechenden Vorjahreszeitraumes entsprach. Ausgehend von der aktuell sehr positiv beurteilten Entwicklung der Pandemie erwartet CBRE ein starkes 2. Halbjahr 2021, wobei dieses zwar nicht an das Rekordjahr 2019 anknüpfen könne, aber dennoch deutlich über dem stark von der Pandemie beeinflussten Vorjahr liegen werde. Dazu kämen starke Nachholeffekte von Mietern, die Expansionsvorhaben pandemiebedingt vertagt hatten. Abgesehen von der moderaten, sich zuletzt aber abschwächenden Erhöhung der Leerstandsdaten, die in Frankfurt am Main bereits wieder rückläufig sind, seien diese in den deutschen Bürozentren geringer als in vergleichbaren Metropolen Europas.<sup>6</sup>

### **2.4. Wohnimmobilienmarkt**

Den deutschen Wohnimmobilien-Investmentmärkten attestiert BNP Paribas Real Estate trotz des Pandemie-Umfelds eine positive Entwicklung und ein ungebrochen großes Interesse seitens der Investoren. Im 1. Halbjahr 2021 seien in Deutschland knapp EUR 9,9 Mrd. in größere Wohnungsbestände mit 30 oder mehr Wohneinheiten investiert worden. Im 2. Quartal sei mit knapp EUR 3,5 Mrd. sogar das höchste Q2-Transaktionsvolumen der letzten sechs Jahre erreicht worden.<sup>7</sup>

Unter den am deutschen Wohnungsmarkt aktiven Investoren dominierten Immobilien-Spezialfonds mit einem 27 %-igen Umsatzanteil, gefolgt von Pensionskassen mit einem Anteil von 15,5 %. Die öffentliche Hand, vor allem durch deren Wohnungsgesellschaften, Immobilien AGs sowie Investment Manager trugen jeweils zwischen 9 % und 10 % zum Gesamtumsatz bei. Ausländische Käufer machten im Berichtszeitraum mit mehr als 24 % einen vergleichsweise großen Anteil aus. Nach einem vorübergehenden Rückgang im

---

<sup>4</sup> CBRE GmbH, Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, Update H1, und CBRE Market View Deutschland, Gewerbe Investmentmarkt, H1 2021

<sup>5</sup> CBRE, Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, Update H1, und CBRE Market View Deutschland, Gewerbe Investmentmarkt, H1 2021

<sup>6</sup> CBRE, Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, Update H1, und CBRE Market View Deutschland, Gewerbe Investmentmarkt, H1 2021

<sup>7</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2021

vergangenen Jahr stieg der Anteil der A-Standorte am bundesweiten Investmentumsatz im 1. Halbjahr 2021 Jahr wieder auf ein Spitzenniveau von rund 49 %. Mit insgesamt EUR 4,83 Mrd. wurde in die Wohnimmobilienmärkte der sieben großen Metropolen so viel investiert wie seit 2015 nicht mehr. Die höchsten Volumina wurden dabei in Berlin mit EUR 1,44 Mrd., in München mit EUR 954 Mio. sowie in Frankfurt und Hamburg mit EUR 753 Mio. beziehungsweise EUR 678 Mio. registriert.<sup>8</sup>

## **2.5. Büroimmobilienmarkt Berlin**

Laut CBRE wurden im 1. Halbjahr 2021 in Berlin insgesamt EUR 5,8 Mrd. in Immobilien investiert, was einem Anstieg um 9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dabei stiegen die Investitionen in Gewerbeimmobilien um 6 % auf EUR 4,7 Mrd., während sich das auf Wohnimmobilien entfallende Transaktionsvolumen um 22 % auf EUR 1,1 Mrd. erhöhte.<sup>9</sup>

Der Berliner Büromarkt präsentierte sich im ersten Halbjahr 2021 sowohl bei den Investment- als auch bei den Vermietungsaktivitäten in starker Verfassung, und die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie traten zunehmend in den Hintergrund. Nach Angaben von CBRE erhöhten sich die Vermietungsumsätze im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Vorjahres um 20 % auf mehr als 337.000 m<sup>2</sup>.<sup>10</sup>

Den Büroleerstand in Berlin zum Ende des ersten Halbjahres 2021 beziffert CBRE mit 2,6 % für den Gesamtmarkt. Damit liege er um 1,2 Prozentpunkte höher als vor einem Jahr und habe sich wieder auf normalem Niveau eingependelt. Aufgrund des anhaltend knappen Flächenangebots in den Top-Lagen entfiel ein beträchtlicher Teil der Anmietungen auf periphere Lagen, was sich in einer gegenüber dem ersten Quartal 2021 etwas niedrigeren Durchschnittsmiete von 27,45 EUR/m<sup>2</sup> und Monat widerspiegelt. Die Spitzenmiete erhöhte sich innerhalb des letzten Jahres deutlicher und lag zum Ende des ersten Halbjahres 2021 um 3 % höher bei 38,50 EUR/m<sup>2</sup> und Monat.<sup>11</sup>

## **2.6. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main**

Auch wenn sich die Aktivitäten von InCity primär auf Berlin fokussieren, zählt die Gesellschaft Frankfurt am Main weiterhin zu ihrem Investitionsgebiet und sondiert den dortigen Markt kontinuierlich, um sich bietende Opportunitäten gegebenenfalls nutzen zu können.

Am Frankfurter Bürovermietungsmarkt registrierte CBRE im ersten Halbjahr 2021 einen kumulierten Flächenumsatz von 165.200 m<sup>2</sup>, der damit um 50 % über dem Ergebnis der ersten Jahreshälfte 2020 lag. Die Spitzenmiete beträgt laut CBRE weiterhin stabil 44,00 EUR/m<sup>2</sup> und Monat, während sich die Durchschnittsmiete durch höherpreisige Vermietungen von noch im Bau befindlichen Projektentwicklungen sowie durch neuwertige Bürogebäude im CBD im Vorjahresvergleich um 4 % auf nunmehr 23,36 EUR/m<sup>2</sup> und Monat erhöhte. Die Fertigstellungspipeline bis Ende 2023 summiert sich laut CBRE auf rund 446.000 m<sup>2</sup>, wovon bereits gut die Hälfte vorvermietet sei. Die starke Vorvermietungsquote und die weiterhin positive

---

<sup>8</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2021

<sup>9</sup> CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2021

<sup>10</sup> CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2021

<sup>11</sup> CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2021

Nachfrage nach modernen Büroflächen in etablierten Lagen ließen in Verbindung mit den steigenden Baukosten weiteres Mietpreiswachstum erwarten.<sup>12</sup>

### 3. FINANZANALYSE

#### 3.1. Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2021 erfüllte insgesamt die Erwartungen und Planungen des Vorstands.

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2021 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

#### 3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Im ersten Halbjahr 2021 wurde ein **Konzernergebnis** in Höhe von rund EUR -0,8 Mio. erzielt. Der Rückgang im Vorjahresvergleich (Vorjahreszeitraum: EUR 3,6 Mio.) um rund EUR 4,4 Mio. ist im Wesentlichen auf den Ergebnisbeitrag im Vorjahreszeitraum 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) zurückzuführen. Ferner ist unverändert festzuhalten, dass das handelsrechtliche Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt, da die substantiellen 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 0,9 Mio.) ergebnismindernd auswirken.

Das operative **EBITDA** im Konzern sank um rund EUR 4,5 Mio. auf rund EUR 1,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 5,7 Mio.). Im Vorjahreszeitraum ist hierin ebenfalls 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. Zudem stiegen die Personalaufwendungen im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,1 Mio. im Zuge des Personalaufbaus im Rahmen der Erweiterung der Geschäftsaktivitäten.

Die Zinsaufwendungen im Konzern sanken um rund TEUR 34 auf TEUR -1.010 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.044). Dies ist insbesondere auf den sinkenden Zinsanteil im Rahmen von Annuitätendarlehen der Bestandsimmobilienfremdfinanzierung zurückzuführen.

---

<sup>12</sup> CBRE, Frankfurt Büromarkt Q2 2021



Die Eigenkapitalquote im Konzern lag zum Bilanzstichtag bei rund 47 % (31. Dezember 2020: 47 %). Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: NAV) der Aktie der InCity AG betrug zum 30. Juni 2021 unverändert zum 31. Dezember 2020 EUR 1,68 je Aktie.<sup>13</sup>

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussebene** im ersten Halbjahr 2021 fiel mit TEUR 424 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringer aus (Vorjahreszeitraum: TEUR 4.545) und ist insbesondere auf den Ergebnisbeitrag im Vorjahreszeitraum aus dem Verkauf der die „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Bestandsgesellschaft in Höhe von rund EUR 4,6 Mio. (vor Steuern; inklusive Verkaufs- und sonstige Kosten) zurückzuführen. Demgegenüber ist im Berichtszeitraum ein Ergebnisbeitrag (Buchgewinn) auf Einzelabschlussebene aus dem Verkauf von 15 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft von rund EUR 0,4 Mio. erzielt worden. Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG beträgt zum Stichtag unverändert rund 82 % (31. Dezember 2020: 82 %).

### 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 316).

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren im Berichtszeitraum mit TEUR 934 (Vorjahreszeitraum: TEUR 928) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 2 (Vorjahreszeitraum: TEUR 2) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von rund EUR 0,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: 5,0 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 15 % der Anteile an der IC Objekt 9 Berlin GmbH (die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltende Objektgesellschaft) in Höhe von rund TEUR 437. Zudem sind hier Erträge aufgrund eines Untermietverhältnisses in der von der InCity AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten. Im Vorjahreszeitraum war in den sonstigen betrieblichen Erträgen ein Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 5,0 Mio. enthalten (vor Berücksichtigung von Verkaufs- und weiteren Kosten).

Der **Personalaufwand** ging mit TEUR 424 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 532) um rund TEUR 108 zurück und ist im Wesentlichen auf die geringere Anzahl der Beschäftigten zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2021 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich knapp 7 Mitarbeiter (Vorjahreszeitraum: 9 Mitarbeiter) in der InCity AG beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sanken mit TEUR 527 im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 763) um rund 236 TEUR. Dies ist insbesondere auf die nur im Vorjahreszeitraum angefallenen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in

---

<sup>13</sup> Auf Basis der externen Marktbewertung der acht zum 30. Juni 2021 im Eigentum des InCity Konzerns befindlichen Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 212,8 Mio. (Stichtag: 31. Dezember 2020) sowie den weiteren Bilanzpositionen zum 30. Juni 2021 (ohne Sachanlagen) im Konzern.

Frankfurt am Main entstanden sind (rund TEUR 356), zurückzuführen. Gegenläufig sind im Berichtszeitraum Aufwendungen in Höhe von rund TEUR 103 im Rahmen von konzerninternen Weiterbelastungen entstanden. Im ersten Halbjahr 2021 setzten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zudem maßgeblich aus EDV-Kosten (TEUR 87; Vorjahreszeitraum: TEUR 69), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 71; Vorjahreszeitraum: TEUR 68), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 57; Vorjahreszeitraum: TEUR 57), Raumkosten (TEUR 56; Vorjahreszeitraum: TEUR 57), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 32; Vorjahreszeitraum: TEUR 33), Reisekosten (TEUR 22; Vorjahreszeitraum: TEUR 14), Kosten der Börsennotierung (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 17), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 17), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 18, Vorjahreszeitraum: TEUR 18) sowie Buchführungskosten (TEUR 10; Vorjahreszeitraum: TEUR 10) zusammen.

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

Das **EBIT** ist im Berichtszeitraum mit TEUR 743 (Vorjahreszeitraum: TEUR 4.871) deutlich geringer ausgefallen. Maßgeblich dafür ist der positive Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnertstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 4,6 Mio. im Vorjahreszeitraum (unter Berücksichtigung von Verkaufs- und weiteren Kosten). Demgegenüber ist im Berichtszeitraum ein Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von 15 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund EUR 0,4 Mio. erzielt worden.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -311 (Vorjahreszeitraum: TEUR -326) resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 300 (Vorjahreszeitraum: TEUR 300), Avalgebühren in Höhe von TEUR 6 (Vorjahreszeitraum: TEUR 6), sowie weiterer Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahreszeitraum: TEUR 9). Zinsen für Gesellschafterdarlehen sind im Berichtszeitraum keine angefallen (Vorjahreszeitraum: TEUR 11). Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 934; Vorjahreszeitraum: TEUR 928) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen (TEUR 2; Vorjahreszeitraum: TEUR 2) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Insgesamt weist die InCity AG für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2021 einen **Jahresüberschuss** von TEUR 424 (Vorjahreszeitraum: TEUR 4.545) aus. Aufgrund des für die zweite Jahreshälfte erwarteten Ergebnisbeitrages aus dem Verkauf der weiteren 85% der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft gehen wir zum Jahresende von einem Jahresüberschuss zwischen EUR 2,3 Mio. und EUR 2,8 Mio. 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 Anstieg der Finanzanlagen um rund EUR 1,0 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2020 resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften, die weiterhin im Bestand sind.

Die **Forderungen** (TEUR 5.251; 31. Dezember 2020: TEUR 5.167) enthalten wie auch im Vorjahr insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 5.216; 31. Dezember 2020: TEUR 5.126) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsverkehrs sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft ebenso wie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 35; 31. Dezember 2020: TEUR 41).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 68 (31. Dezember 2020: TEUR 67) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 39; 31. Dezember 2020: TEUR 39).

Die **flüssigen Mittel** sind um rund TEUR 700 auf TEUR 9.572 im Vergleich zum 31. Dezember 2020 (TEUR: 10.272) zurückgegangen.

Unter Berücksichtigung des laufenden positiven Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 95.724 um TEUR 424 höher als zum 31. Dezember 2020 (TEUR 95.300) dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 597; 31. Dezember 2020: TEUR 674) betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 508; 31. Dezember 2020: TEUR 555), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 57; 31. Dezember 2020: TEUR 96) sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 31; 31. Dezember 2020: TEUR 19).

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag **Steuerrückstellungen** in Höhe von TEUR 9 (31. Dezember 2020: TEUR 2).

Unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** (TEUR 20.000) wird eine zum 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebene auf den Inhaber lautende Teil-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) ausgewiesen. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 3 % p.a. verzinst.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 167; 31. Dezember 2020: TEUR 167), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 57; 31. Dezember 2020: TEUR 58) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 9; 31. Dezember 2020: TEUR 10). Diese Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 22 (31. Dezember 2020: TEUR 32) im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft ausgewiesen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen zum 30. Juni 2021 (TEUR 50) betreffen – analog zum 31. Dezember 2020 – die für den letzten Monat des Berichtszeitraums abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 66; 31. Dezember 2020: TEUR 143) beinhalten vorwiegend Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 46; 31. Dezember 2020: TEUR 113) sowie aus Lohn- und Kirchensteuern (TEUR 20; 31. Dezember 2020: TEUR 29).

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** beträgt im Berichtszeitraum rund EUR 0,3 Mio. und stieg im Vorjahresvergleich (EUR -0,1 Mio.) um knapp EUR 0,4 Mio. Wir möchten an dieser Stelle darauf aufmerksam machen, dass im Vorjahreszeitraum der Cash-Zufluss der verkauften 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 Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen ist; ebenso der Cash-Zufluss im Berichtszeitraum für die 15 % der Geschäftsanteile an der IC Objekt9 Berlin GmbH (rund EUR 0,4 Mio.).

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** (EUR -0,7 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 6,5 Mio.) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insbesondere geprägt durch den Cash-Zufluss im Vorjahr 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.). Im Berichtszeitraum werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit die Einzahlungen aus der Veräußerung von 15 % der Geschäftsanteile an der IC Objekt 9 Berlin GmbH (rund EUR 0,4 Mio.) ausgewiesen. Demgegenüber standen im Berichtszeitraum Auszahlungen an andere Bestandsimmobilien haltende Gesellschaften von (saldiert) rund EUR 0,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,6 Mio.) sowie weitere Auszahlungen (an Projekt- und anderer Tochtergesellschaften) in Höhe von rund EUR 0,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,6 Mio.)

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** (rund EUR -0,3 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR -0,3 Mio.) beinhaltet maßgeblich gezahlte Zinsen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr; EUR 0,3 Mio.).

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

### 3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

Insgesamt wurde eine **Gesamtleistung** im Konzern von rund EUR 3,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,6 Mio.) sowie eine **Betriebsleistung** von EUR 4,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,4 Mio.) erzielt.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,0 Mio.) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit EUR 3,1 Mio. aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: EUR 2,8 Mio.). 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. 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 0,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,6 Mio.).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich auf EUR 0,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 4,9 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf den im Vorjahreszeitraum erfolgten Verkauf – und damit erzielter Konzernergebnis – der die Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft (rund EUR 4,8 Mio.; vor Verkaufs- und sonstigen Kosten) zurückzuführen. Im Berichtszeitraum setzen sich die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 93; Vorjahreszeitraum: TEUR 34), ertragswirksame Ausbuchung von Verbindlichkeiten bei Altgesellschaften (TEUR 66; Vorjahreszeitraum: TEUR 0), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 40; Vorjahreszeitraum: TEUR 1) sowie Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten Büroflächen (TEUR 27; Vorjahreszeitraum: TEUR 0) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtszeitraum Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 46 (Vorjahreszeitraum: TEUR 19).

Der **Materialaufwand** setzt sich im Berichtszeitraum maßgeblich aus Betriebs- sowie weiteren Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 1,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,9 Mio.) zusammen.

Die **Personalkosten** sind mit TEUR 840 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 731) um TEUR 109 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die gestiegene Anzahl der Mitarbeiter zurückzuführen: Im ersten Halbjahr 2021 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich knapp 18 Mitarbeiter im Konzern (Vorjahreszeitraum: 16 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 908; Vorjahreszeitraum: TEUR 1.150) sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 242 gesunken; dies ist im Wesentlichen auf die im Vorjahreszeitraum angefallenen Verkaufs- sowie sonstigen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share Deals in Höhe von TEUR 356 angefallen sind, zurückzuführen. Gegenläufig entwickelten sich insbesondere die Rechts- und Beratungskosten (+ TEUR 37 im Vorjahresvergleich), die Raumkosten (+TEUR 29 im Vorjahresvergleich) sowie die EDV-Kosten (+TEUR 22 im Vorjahresvergleich). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtszeitraum umfassen im Berichtszeitraum im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 209 (Vorjahreszeitraum: TEUR 172), Einzelwertberichtigungen / Forderungsverluste auf Forderungen (TEUR 134; Vorjahreszeitraum: TEUR 139), Raumkosten (TEUR 105; Vorjahreszeitraum: TEUR 76), EDV-Kosten (TEUR 92; Vorjahreszeitraum: TEUR 70), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 78; Vorjahreszeitraum: TEUR 77), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 46; Vorjahreszeitraum: TEUR 47), Buchführungskosten (TEUR 32; Vorjahreszeitraum: TEUR 32) sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 22; Vorjahreszeitraum: TEUR 23).

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug im Berichtsjahr TEUR 1.225 (Vorjahreszeitraum: TEUR 5.689). Im Vorjahreszeitraum wirkte sich maßgeblich der Verkauf der die Bestandsimmobilie „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. auf das Ergebnis aus. Zudem stiegen die Personalaufwendungen im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,1 Mio. aufgrund des Personalaufbaus im Rahmen der Erweiterung der Geschäftsaktivitäten.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind mit TEUR 981 auf Vorjahresniveau (TEUR 976).

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf TEUR 244 (Vorjahreszeitraum: TEUR 4.713).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.010 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.044) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 690; Vorjahreszeitraum: TEUR 708) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 300; Vorjahreszeitraum: TEUR 300) zusammen. Im Vorjahreszeitraum waren ebenfalls Aufwendungen bezüglich eines von der Realsoul Holding S.A. (ehemals: Haron Holding S.A.) an die Muttergesellschaft gewährten Darlehens mit TEUR 11 enthalten, welches im zweiten Halbjahr 2020 zurückgeführt wurde.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -766 (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.670).

Insgesamt verzeichnete der InCity Konzern im 1. Halbjahr 2021 einen **Jahresfehlbetrag** in Höhe von TEUR -802 (Vorjahreszeitraum: Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.635). Aufgrund des für die zweite Jahreshälfte erwarteten erfolgswirksamen Ergebnisbeitrages aus dem Verkauf der gesamten Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft gehen wir zum Jahresende von einem Jahresüberschuss zwischen EUR 0,1 Mio. und EUR 0,6 Mio. aus.

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

Das **Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 161.041 (31. Dezember 2020: TEUR 161.944) 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 159.710). Des Weiteren wird unverändert zum 31. Dezember 2020 unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH (Projekt „Rhein VII“) ausgewiesen (TEUR 1.091).

Die **Vorräte** bestehen zum 30. Juni 2021 ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 2.095 (31. Dezember 2020: TEUR 1.754).

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag rund TEUR 2.065 (31. Dezember 2020: TEUR 2.056).

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 16.021 (31. Dezember 2020: TEUR 16.499). Darin sind TEUR 13.734 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2020: TEUR 14.212). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2021 TEUR 85.877 (31. Dezember 2020: TEUR 86.238). Der Rückgang des Eigenkapitals ergibt sich durch das negative Konzernjahresergebnis zum 30. Juni 2021 sowie gegenläufig durch die erfolgsneutrale Erfassung der Veräußerungserlöses für 15 % der Geschäftsanteile an

der IC Objekt9 Berlin GmbH (TEUR 441). Insgesamt ergibt sich unverändert eine Eigenkapitalquote von 47 % (31. Dezember 2020: 47 %).

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

Die **langfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** (TEUR 20.000; unverändert zum 31. Dezember 2020) betreffen die am 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebene, auf den Inhaber lautende 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 67.816; 31. Dezember 2020: TEUR 68.656) 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.

Die **langfristigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 637 (31. Dezember 2020: TEUR 872) betreffen zum Bilanzstichtag Gewährleistungsrückstellungen in Höhe von TEUR 310 (31. Dezember 2020: TEUR 310) sowie Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 327 (31. Dezember 2020: TEUR 412).

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** zum 30. Juni 2021 betreffen – analog zum Vorjahresstichtag die jeweils für den letzten Monat des Berichtszeitraums abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 (TEUR 50).

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 1.680; 31. Dezember 2020: TEUR 1.797) handelt es sich zum Bilanzstichtag im Wesentlichen um die innerhalb der nächsten zwölf Monate anstehende planmäßige Regeltilgung der Bestandsimmobilienfremdfinanzierung sowie Zins- und Tilgungsabgrenzungen.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** in Höhe von insgesamt TEUR 1.103 (31. Dezember 2020: TEUR 967) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 208; 31. Dezember 2020: TEUR 222), Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2020: TEUR 150), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 88; 31. Dezember 2020: TEUR 127), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten (TEUR 80; 31. Dezember 2020: TEUR 80), Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 63 (31. Dezember 2020: TEUR 30) sowie Rückstellungen für Baukosten (TEUR 19; 31. Dezember 2020: TEUR 19), Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 32 (31. Dezember 2020: TEUR 53) ebenfalls enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen wie im Vorjahr Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte.



Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt) Projekten (TEUR 1.321; 31. Dezember 2020: TEUR 1.314) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 91; 31. Dezember 2020: TEUR 170) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (TEUR 2; 31. Dezember 2020: TEUR 3).

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR 1,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 0,4 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals, wobei der im Vorjahreszeitraum im EBITDA enthaltene Gewinn aus dem Verkauf von konsolidierten Tochterunternehmen (Cash-Zufluss ohne Berücksichtigung von Verkaufs- und sonstigen Kosten) in Höhe von rund EUR 5 Mio. – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – dem Cashflow aus Investitionstätigkeit zugeordnet wurde. Die Einzahlung aus der Veräußerung von 15 % der Geschäftsanteile an der IC Objekt 9 Berlin GmbH im Berichtszeitraum, die auf Konzernebene erfolgsneutral im Eigenkapital verbucht wurde, ist – ebenfalls gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die Veränderung des **Cashflows aus der Investitionstätigkeit** im Vorjahresvergleich (H1 2021: rund EUR -0,1 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 11,4 Mio.) ist maßgeblich auf die im Vorjahreszeitraum erfolgte Einzahlung aus dem Abgang aus dem Konsolidierungskreis in Höhe von rund EUR 12,4 Mio. (Verkauf der Bestandsimmobilie „Brönnertstraße 13/15“ im Rahmen eines Share Deals) zurückzuführen. Zusätzlich waren im Vorjahreszeitraum Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von rund EUR 1,0 Mio. enthalten; im Berichtszeitraum beliefen sich diese auf EUR 0,1 Mio.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund EUR -1,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -5,6 Mio.) resultiert maßgeblich aus der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (EUR 0,9 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 0,8 Mio.) sowie gezahlte Zinsen in Höhe von EUR 1,1 Mio. Zudem werden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit die Einzahlungen aus dem Verkauf von 15 % der Geschäftsanteile an der IC Objekt 9 Berlin GmbH in Höhe von insgesamt rund EUR 0,4 Mio. ausgewiesen. Im Vorjahreszeitraum war hier zudem die Auszahlung im Rahmen der Rückführung des Darlehens der veräußerten Bestandsimmobilie „Brönnertstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share Deals enthalten.

#### 4. NACHTRAGSBERICHT

Im Juli 2021 hat die IC Bau GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG, einen Generalübernehmervertrag mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich mit einem konzernexternen Dritten für eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe des Flughafens BER abgeschlossen und damit den Geschäftsbereich Projektentwicklung deutlich gestärkt beziehungsweise erweitert. Mit Fertigstellung des Projekts, das heißt planmäßig im Jahr 2023 wird voraussichtlich ein Ergebnisbeitrag auf Konzernebene der InCity im unteren einstelligen Millionenbereich erfolgswirksam vereinnahmt.



Zudem fand am 26. August 2021 die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft als virtuelle Hauptversammlung statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit mindestens rund 99,9 % der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

Weitere Vorgänge nach dem 1. Juli 2021 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 2021 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2020 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben.

## 6. PROGNOSEBERICHT

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird auch zukünftig vornehmlich von den bestehenden und zukünftigen Investitionen in Bestandsimmobilien geprägt sein. Aufbauend auf diesem soliden Bestandsportfolio plant der Konzern, zukünftig wieder verstärkt in den Bereichen Projektentwicklung und Projektsteuerung tätig zu werden. Mit dem Abschluss des Generalübernehmervertrags für den Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe des Flughafens BER im Juli 2021 ist hierfür der Grundstein gelegt. Der Ergebnisbeitrag gemäß HGB-Rechnungslegung, das heißt die Marge als Generalübernehmer, wird aber erst bei Fertigstellung des Neubaus – voraussichtlich im Jahr 2023 – erfasst.

Der Vorstand hält für das Geschäftsjahr 2021 unverändert an seiner im Juni 2021 – im Rahmen der Veröffentlichung der Veräußerung von Geschäftsanteilen an der Objektgesellschaft der Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin (IC Objekt 9 Berlin GmbH) – abgegebenen Ergebnisprognose für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) fest. Mit Abgabe dieser Ergebnisprognose wurde die im Rahmen des Geschäftsberichts 2020 veröffentlichte Prognose nach oben angepasst: Das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2021 wird durch den Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft IC Objekt 9 Berlin GmbH sowohl auf Einzelabschluss- als auch auf Konzernebene positiv beeinflusst werden. Dieser Ergebniseffekt wird voraussichtlich rund EUR 2,9 Mio. (ohne Steuern und ohne Endkonsolidierungseffekte betragen).

Vor dem Hintergrund dieses Verkaufs erwarten wir im **Konzern** ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen zukünftigen Akquisitionen beziehungsweise weiteren Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2021 weiterhin ein positives Konzernergebnis zwischen EUR 0,1 und EUR 0,6 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 beziehungsweise weiteren Verkäufen von Bestandsimmobilien in 2021 – unverändert mit einem Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2021 zwischen EUR 2,3 Mio. und EUR 2,8 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, 15. September 2021

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 2021 NACH HGB

| AKTIVA<br>TEUR                                                                                          | 30.06.2021     | 31.12.2020     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                |                |                |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                             |                |                |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen                                                             | 45             | 61             |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                  |                |                |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 157.636        | 157.909        |
| 2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                    | 230            | 198            |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                            | 2.039          | 2.683          |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                               |                |                |
| Beteiligungen                                                                                           | 1.091          | 1.093          |
|                                                                                                         | <b>161.041</b> | <b>161.944</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                |                |                |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                                       |                |                |
| Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen                                                             | 2.095          | 1.754          |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                |                |                |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                           | 1.925          | 1.912          |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                        | 140            | 144            |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                                |                |                |
|                                                                                                         | 16.021         | 16.499         |
|                                                                                                         | <b>20.181</b>  | <b>20.309</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                    | <b>241</b>     | <b>164</b>     |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                                                     | <b>181.463</b> | <b>182.417</b> |

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2021 NACH HGB

| PASSIVA<br>TEUR                                                                                                    | 30.06.2021     | 31.12.2020     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                                             |                |                |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                                                                                     | 86.000         | 86.000         |
| ./. eigene Anteile                                                                                                 | -36            | -36            |
| <i>Bedingtes Kapital TEUR 43.000<br/>(Vj. TEUR 43.000)</i>                                                         | <b>85.964</b>  | <b>85.964</b>  |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>                                                                                         | 11.360         | 11.245         |
| <b>III. Gewinnrücklage</b>                                                                                         |                |                |
| 1. Gesetzliche Gewinnrücklage                                                                                      | 36             | 36             |
| 2. Andere Gewinnrücklagen                                                                                          | -103           | -103           |
| <b>IV. Konzernbilanzverlust</b>                                                                                    | -11.859        | -11.058        |
| <b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>                                                      | 479            | 154            |
|                                                                                                                    | <b>85.877</b>  | <b>86.238</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                                           |                |                |
| 1. Steuerrückstellungen                                                                                            | 32             | 53             |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                                                                         | 1.707          | 1.786          |
|                                                                                                                    | <b>1.739</b>   | <b>1.839</b>   |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                                                        |                |                |
| 1. Anleihen                                                                                                        | 20.050         | 20.050         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                                    | 69.496         | 70.453         |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen                                                                          | 2.292          | 1.796          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                | 381            | 276            |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                                                                                      | 1.568          | 1.688          |
| <i>davon aus Steuern TEUR 91 (Vj. TEUR 170)<br/>davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit<br/>TEUR 2 (Vj. TEUR 3)</i> |                |                |
|                                                                                                                    | <b>93.787</b>  | <b>94.263</b>  |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                               | <b>60</b>      | <b>77</b>      |
| <b>Summe Passiva</b>                                                                                               | <b>181.463</b> | <b>182.417</b> |

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

| TEUR                                                                                        | 01.01.-30.06.<br>2021 | 01.01.-30.06.<br>2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                             | 3.326                 | 2.989                 |
| 2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen            | 341                   | 577                   |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                            | 297                   | 4.858                 |
| 4. Materialaufwand                                                                          |                       |                       |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                        | -991                  | -854                  |
| 5. Personalaufwand                                                                          |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter                                                                       | -747                  | -653                  |
| b) Soziale Abgaben                                                                          | -93                   | -78                   |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -981                  | -976                  |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       | -908                  | -1.150                |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                     | 0                     | 1                     |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         | -1.010                | -1.044                |
| 10. Steuern vom Einkommen und Ertrag                                                        | -36                   | -35                   |
| <b>11. Ergebnis nach Steuern</b>                                                            | <b>-802</b>           | <b>3.635</b>          |
| 12. Sonstige Steuern                                                                        | 0                     | 0                     |
| <b>13. Konzernjahresüberschuss /-fehlbetrag</b>                                             | <b>-802</b>           | <b>3.635</b>          |
| 14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr                                                          | -11.058               | -13.476               |
| 15. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresergebnis                            | 1                     | 5                     |
| <b>16. Konzernbilanzverlust</b>                                                             | <b>-11.859</b>        | <b>-9.836</b>         |



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

| TEUR                                                                                    | 01.01.-30.06.<br>2021 | 01.01.-30.06.<br>2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern                             | -766                  | 3.670                 |
| (+) Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagen                        | 981                   | 976                   |
|                                                                                         | <b>215</b>            | <b>4.646</b>          |
| (+/-) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge                                  | 6                     | 194                   |
| (+/-) Gewinn/Verlust aus Anlagengang                                                    | 1                     | -4.983                |
| (+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge                                                      | 1.010                 | 1.043                 |
| (+/-) Ertragssteuerzahlungen                                                            | -57                   | -76                   |
|                                                                                         | <b>1.175</b>          | <b>824</b>            |
| (+/-) Veränderung der Vorräte                                                           | -341                  | -577                  |
| (+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                        | -13                   | -210                  |
| (+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Aktiva               | -73                   | -4                    |
| (+/-) Veränderung der Rückstellungen                                                    | -79                   | 204                   |
| (+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                  | 105                   | -126                  |
| (+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva                 | 359                   | 295                   |
| <b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>                                   | <b>1.133</b>          | <b>406</b>            |
| (+) Einzahlungen aus Abgang Anlagevermögen                                              | 4                     | 2                     |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen                                    | -83                   | -962                  |
| (+) Einzahlungen aus Abgängen des Konsolidierungskreises                                | 0                     | 12.393                |
| (-) Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis                                   | -6                    | 0                     |
| (+) erhaltene Zinsen                                                                    | 0                     | 1                     |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                           | <b>-85</b>            | <b>11.434</b>         |
| (+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens | 115                   | 0                     |
| (+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern                | 326                   | 0                     |
| (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten                            | -901                  | -4.541                |
| (-) gezahlte Zinsen                                                                     | -1.066                | -1.102                |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                          | <b>-1.526</b>         | <b>-5.643</b>         |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>                                             | <b>-478</b>           | <b>6.197</b>          |
| (+) Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode                                           | 16.499                | 10.958                |
| <b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>                                          | <b>16.021</b>         | <b>17.155</b>         |

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2021 NACH HGB

| TEUR                              | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Gesetzl.<br>Gewinn-<br>rücklage | Andere<br>Gewinn-<br>rücklage |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <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>                   |
| <b>1. Januar 2021</b>             | <b>86.000</b>           | <b>11.245</b>        | <b>36</b>                       | <b>-103</b>                   |
| Periodenergebnis 1. Halbjahr 2020 | 0                       | 0                    | 0                               | 0                             |
| Sonstige Veränderungen            |                         | 115                  |                                 |                               |
| <b>30. Juni 2021</b>              | <b>86.000</b>           | <b>11.360</b>        | <b>36</b>                       | <b>-103</b>                   |

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2021 NACH HGB

| Eigene<br>Anteile | Konzernbilanz<br>gewinn/-verlust | Anteile anderer<br>Gesellschafter | Insgesamt |
|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| -36               | -13.476                          | 156                               | 83.822    |
| 0                 | 3.640                            | -5                                | 3.635     |
| -36               | -9.836                           | 151                               | 87.457    |
| -36               | -11.058                          | 154                               | 86.238    |
| 0                 | -801                             | -1                                | -802      |
|                   |                                  | 326                               | 441       |
| -36               | -11.859                          | 479                               | 85.877    |

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

| TEUR                                                                                                     | Anschaffungs- und Herstellungskosten |           |          |              | 30.06.2021     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|----------|--------------|----------------|
|                                                                                                          | 01.01.2021                           | Zugänge   | Abgänge  | Umgliederung |                |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                              |                                      |           |          |              |                |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen                                                              | 218                                  | 7         | 0        | 0            | 225            |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                   |                                      |           |          |              |                |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 165.737                              | 0         | 4        | 664          | 166.397        |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                    | 395                                  | 12        | 0        | 44           | 451            |
| 3. Geleistete Anzahlung und Anlagen im Bau                                                               | 2.683                                | 64        | 0        | -708         | 2.039          |
|                                                                                                          | <b>168.815</b>                       | <b>76</b> | <b>4</b> | <b>0</b>     | <b>168.887</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                |                                      |           |          |              |                |
| Beteiligungen                                                                                            | 2.867                                | 0         | 2        | 0            | 2.865          |
|                                                                                                          | <b>171.900</b>                       | <b>83</b> | <b>6</b> | <b>0</b>     | <b>171.977</b> |

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

| Kumulierte Abschreibungen |            |          | Buchwerte     |                |                |
|---------------------------|------------|----------|---------------|----------------|----------------|
| 01.01.2021                | Zugänge    | Abgänge  | 30.06.2021    | 30.06.2021     | 31.12.2020     |
| 157                       | 23         | 0        | 180           | 45             | 61             |
| 7.828                     | 933        | 0        | 8.761         | 157.636        | 157.909        |
| 196                       | 25         | 0        | 221           | 230            | 198            |
| 0                         | 0          | 0        | 0             | 2.039          | 2.683          |
| <b>8.025</b>              | <b>957</b> | <b>0</b> | <b>8.982</b>  | <b>159.905</b> | <b>160.790</b> |
| 1.774                     | 0          | 0        | 1.774         | 1.091          | 1.093          |
| <b>9.955</b>              | <b>981</b> | <b>0</b> | <b>10.936</b> | <b>161.041</b> | <b>161.944</b> |

# ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2021 wurde am 15. September 2021 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

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

### 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.

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

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

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

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

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

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

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. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern, die aus Differenzen in den Jahresabschlüssen der konsolidierten Unternehmen resultieren, unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts. 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 2021 wurden die Gesellschaften IC Bau GmbH und IC Baumanagement GmbH erstmalig konsolidiert.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden keine Gesellschaften nicht mehr konsolidiert (entkonsolidiert).

#### **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 161.041 (31. Dezember 2020: TEUR 161.944) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 159.905; 31. Dezember 2020: TEUR 160.790). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 157.636 (31. Dezember 2020: TEUR 157.909). Dieser Betrag betrifft die acht im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.091 (31. Dezember 2020: TEUR 1.093) betreffen 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 2020 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.192 und für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 251 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 45 (31. Dezember 2020: TEUR 61) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. –Lizenzen des Mutterunternehmens.

## Angaben zum Anteilsbesitz

| Konsolidierungskreis<br>der InCity AG<br>zum 30.06.2021                   | Kapitalanteil der<br>InCity AG<br>% |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <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                                 | 85                                  |
| IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main                                | 100                                 |
| IC Objekt12 Berlin GmbH, Frankfurt am Main                                | 100                                 |
| IC Bau GmbH, Schönefeld                                                   | 100                                 |
| IC Baumanagement GmbH, Schönefeld                                         | 100                                 |
| <b>Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen:</b> | -                                   |
| RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln***                                 | 45***                               |

\* in Liquidation ab 01.07.2021

\*\* 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 2021 ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 2.095 (31. Dezember 2020: TEUR 1.754).

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

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.925 (31. Dezember 2020: TEUR 1.912) 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 62 (31. Dezember 2020: TEUR 64) Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinbehalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2020 innerhalb eines Jahres fällig.

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

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 16.021 (31. Dezember 2020: TEUR 16.499). Darin sind TEUR 13.734 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2020: TEUR 14.212). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

## **2.5. Rechnungsabgrenzungsposten**

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 241 (31. Dezember 2020: TEUR 164) 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 2021 TEUR 86.000 (31. Dezember 2020: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2020: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

|                   | Anzahl<br>Aktien  | Grundkapital<br>in TEUR |
|-------------------|-------------------|-------------------------|
| 31.12.2019        | 86.000.000        | 86.000                  |
| 31.12.2020        | 86.000.000        | 86.000                  |
| <b>30.06.2021</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 2021 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 2021 demnach EUR 43.000.000,00.

### Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 30. Juni 2021 unverändert zum 31. Dezember 2020 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 2020: 0,04%) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 30. Juni 2021 TEUR 11.360 (31. Dezember 2020 TEUR 11.245). Im ersten Geschäftshalbjahr wurde eine Minderheitsbeteiligung von 15 % an einer Objektgesellschaft veräußert. Das auf den veräußerten Anteil entfallende neubewertete Eigenkapital wurde im **Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter** erfasst. Der übersteigende Betrag aus dem Veräußerungserlös wurde erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst.

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR -11.859 ist ein Verlustvortrag von TEUR -11.058 enthalten.

## **2.7. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 1.707, 31. Dezember 2020: TEUR 1.786) betreffen hauptsächlich Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 460 (31. Dezember 2020: TEUR 492), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 407 (31. Dezember 2020: 460), des weiteren Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 88 (31. Dezember 2020: TEUR 127), Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 63 (31. Dezember 2020: TEUR 30), sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 208 (31. Dezember 2020: TEUR 222).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 9 Jahren von 1,03 % (31. Dezember 2020: 1,16 %) verwendet.

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

## 2.8. Verbindlichkeiten

### Verbindlichkeitspiegel in TEUR

| Art der Verbindlichkeit<br>TEUR                                        | 30.06.2020<br>Restlaufzeit |                    |                    | Gesamt             |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                        | bis                        | 1 bis              | über               |                    |
|                                                                        | 1 Jahr                     | 5 Jahre            | 5 Jahre            |                    |
| 1. Anleihe<br>(31.12.2020)                                             | 50<br>(50)                 | 20.000<br>(20.000) | 0<br>(0)           | 20.050<br>(20.050) |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten<br>(31.12.2020)     | 1.680<br>(1.797)           | 39.795<br>(6.944)  | 28.021<br>(61.712) | 69.496<br>(70.453) |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf<br>Bestellungen<br>(31.12.2020)           | 2.292<br>(1.796)           | 0<br>(0)           | 0<br>(0)           | 2.292<br>(1.796)   |
| 4. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen<br>(31.12.2020) | 381<br>(276)               | 0<br>(0)           | 0<br>(0)           | 381<br>(276)       |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten<br>(31.12.2020)                          | 1.568<br>(1.688)           | 0<br>(0)           | 0<br>(0)           | 1.568<br>(1.688)   |
| - davon aus Steuern<br>(31.12.2020)                                    | 91<br>(170)                | 0<br>(0)           | 0<br>(0)           | 91<br>(170)        |
| - davon im Rahmen der<br>Sozialen Sicherheit<br>(31.12.2020)           | 2<br>(3)                   | 0<br>(0)           | 0<br>(0)           | 2<br>(3)           |

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten in Höhe von TEUR 1.321 (31. Dezember 2020: TEUR 1.314) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 91 (31. Dezember 2020: 170) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 2 (31. Dezember 2020: TEUR 3).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 60 (31. Dezember 2020: TEUR 77) beinhalten maßgeblich Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das zweite Halbjahr 2021 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 3.038, 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 794 (31. Dezember 2020: TEUR 680) 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 2021 wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 85 (Vorjahreszeitraum: TEUR 65) 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 2021 einen negativen Marktwert von rund TEUR -189. 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**

### **3.1. Umsatzerlöse**

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,0) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit EUR 3,1 Mio. aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: EUR 2,8 Mio.). 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.).

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

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

### **3.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge**

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich auf EUR 0,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 4,9 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf den im Vorjahreszeitraum erfolgten Verkauf und damit erzielten Buchgewinn der die Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main haltenden Gesellschaft (rund EUR 4,8 Mio.; vor Verkaufs- und sonstigen Kosten) zurückzuführen. Im Berichtszeitraum setzen sich die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 93; Vorjahreszeitraum: TEUR 34), ertragswirksame Ausbuchung von Verbindlichkeiten bei Altgesellschaften (TEUR 66; Vorjahreszeitraum: TEUR 0), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 40; Vorjahreszeitraum: TEUR 1) sowie Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten Büroflächen (TEUR 27; Vorjahreszeitraum: TEUR 0) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtszeitraum Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 46 (Vorjahreszeitraum: TEUR 19).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 242 gesunken; dies ist im Wesentlichen auf die im Vorjahreszeitraum angefallenen Verkaufs- sowie sonstigen Kosten, die im Rahmen des Verkaufs der Bestandsimmobilie „Brönnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main im Rahmen eines Share Deals in Höhe von TEUR 356 angefallen sind, zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtszeitraum umfassen im Berichtszeitraum im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 209 (Vorjahreszeitraum: TEUR 172), Einzelwertberichtigungen / Forderungsverluste auf Forderungen (TEUR 134; Vorjahreszeitraum: TEUR 139), Raumkosten (TEUR 105; Vorjahreszeitraum: TEUR 76), EDV-Kosten (TEUR 92; Vorjahreszeitraum: TEUR 70), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 78; Vorjahreszeitraum: TEUR 77), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 46; Vorjahreszeitraum: TEUR 47), Buchführungskosten (TEUR 32; Vorjahreszeitraum: TEUR 32) sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 22; Vorjahreszeitraum: TEUR 23).



### **3.4. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Sonstige Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.010 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.044) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 690; Vorjahreszeitraum: TEUR 708) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 300; Vorjahreszeitraum: TEUR 300) zusammen. Im Vorjahreszeitraum waren ebenfalls Aufwendungen bezüglich eines von der Realsoul Holding S.A. (ehemals: Haron Holding S.A.) an die Muttergesellschaft gewährten Darlehens mit TEUR 11 enthalten, welches im zweiten Halbjahr 2020 zurückgeführt wurde.

### **3.5. Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 36 (Vorjahreszeitraum: TEUR 35) 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 Konzernjahresjahresfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR 766 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragsteuersatz von 31,5 % eine erwartete Steuererstattung von TEUR 241. 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.

## **4. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.287 (31. Dezember 2020: 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.

## **5. SONSTIGE ANGABEN**

### **5.1. 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.

### **5.2. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

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

### **5.3. Mitarbeiter**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne die Vorstände betrug im Berichtszeitraum knapp 16 (Vorjahr: 14).

### **5.4. NACHTRAGSBERICHT**

Im Juli 2021 hat die IC Bau GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG, einen Generalübernehmervertrag mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich mit einem konzernexternen Dritten für einen neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe des Flughafens BER abgeschlossen und damit den Geschäftsbereich Projektentwicklung deutlich gestärkt beziehungsweise erweitert. Mit Fertigstellung des Projekts, das heißt planmäßig im Jahr 2023 wird voraussichtlich ein Ergebnisbeitrag auf Konzernebene der InCity im unteren einstelligen Millionenbereich erfolgswirksam vereinnahmt.

Zudem fand am 26. August 2021 die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft als virtuelle Hauptversammlung statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit mindestens rund 99,9% der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

Weitere Vorgänge nach dem 1. Juli 2021 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, 15. September 2021

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)

---

## HALBJAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Bilanz                          | 52 |
| Gewinn- und Verlustrechnung     | 54 |
| Entwicklung des Anlagevermögens | 56 |

# INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2021 NACH HGB

| AKTIVA                                                     | 30.06.2021     |                       | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                                                            | EUR            | EUR                   | TEUR           |
| <b>A Anlagevermögen</b>                                    |                |                       |                |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                |                |                       |                |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen                |                | 44.839,76             | 61             |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                     |                |                       |                |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung         |                | 52.221,74             | 56             |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                  |                |                       |                |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                      | 1.670.544,05   |                       | 1.619          |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                  | 100.178.414,79 |                       | 99.230         |
|                                                            |                | 101.848.958,84        | 100.849        |
|                                                            |                | <b>101.946.020,34</b> | <b>100.966</b> |
| <b>B Umlaufvermögen</b>                                    |                |                       |                |
| <b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>    |                |                       |                |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen              | 34.832,62      |                       | 41             |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                | 5.216.212,61   |                       | 5.126          |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                           | 67.595,21      |                       | 67             |
|                                                            |                | 5.318.640,44          | 5.234          |
| <b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b> |                | 9.572.281,71          | 10.272         |
|                                                            |                | <b>14.884.886,48</b>  | <b>15.506</b>  |
| <b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |                | <b>30.901,57</b>      | <b>46</b>      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                         |                | <b>116.867.844,06</b> | <b>116.518</b> |

# INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT

## BILANZ ZUM 30. JUNI 2021 NACH HGB

| PASSIVA                                                           | 30.06.2021            | 31.12.2020     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
|                                                                   | EUR                   | TEUR           |
| <b>A Eigenkapital</b>                                             |                       |                |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                                    | 86.000.000,00         | 86.000         |
| ./. eigene Anteile                                                | -36.271,00            | -36            |
| <i>bedingtes Kapital EUR 43.000.000,00<br/>(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>                                          | -1.520.983,63         | -1.945         |
|                                                                   | <b>95.723.714,03</b>  | <b>95.300</b>  |
| <b>B Rückstellungen</b>                                           |                       |                |
| 1. Steuerrückstellungen                                           | 8.569,00              | 2              |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                        | 596.848,38            | 674            |
|                                                                   | <b>605.417,38</b>     | <b>676</b>     |
| <b>C Verbindlichkeiten</b>                                        |                       |                |
| 1. Anleihen                                                       | 20.050.000,00         | 20.050         |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen               | 163.087,47            | 79             |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen            | 255.288,18            | 266            |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                                     | 65.837,66             | 143            |
| davon aus Steuern EUR 65.703,67<br>(Vj. TEUR 142)                 |                       |                |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit<br>EUR 80,00 (Vj. TEUR 1) |                       |                |
|                                                                   | <b>20.534.213,31</b>  | <b>20.538</b>  |
| <b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>                               | 4.499,34              | 4              |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                | <b>116.876.844,06</b> | <b>116.518</b> |

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM  
 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

|                                                                                                                                       | EUR         | 01.01.-30.06.<br>2021<br>EUR | 01.01.-30.06.<br>2020<br>TEUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                       | 315.558,00  |                              | 316                           |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                      | 474.946,46  |                              | 4.957                         |
|                                                                                                                                       |             | <b>790.504,46</b>            | <b>5.273</b>                  |
| 3. Personalaufwand                                                                                                                    |             |                              |                               |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                 | -391.733,68 |                              | -487                          |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung EUR 0,00<br>(Vj. TEUR 0) | -31.670,85  |                              | -45                           |
|                                                                                                                                       |             | <b>-423.404,53</b>           | <b>-532</b>                   |
| 4. Abschreibungen                                                                                                                     |             |                              |                               |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                          | -33.261,28  |                              | -37                           |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten    | -6.892,21   |                              | -7                            |
|                                                                                                                                       |             | <b>-40.153,49</b>            | <b>-44</b>                    |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                 |             | -527.001,12                  | -763                          |
|                                                                                                                                       |             | <b>-990.559,14</b>           | <b>-1.339</b>                 |
| 6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus verbundenen Unternehmen<br>EUR 942.973,53 (Vj. TEUR 937)                         | 942.973,53  |                              | 938                           |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon an verbundene Unternehmen<br>EUR 116,32 (Vj. EUR 117,70)                                 | -310.586,66 |                              | -327                          |
|                                                                                                                                       |             | <b>632.386,87</b>            | <b>611</b>                    |
| 8. Steuern vom Einkommen und Ertrag                                                                                                   |             | -8.149,08                    | 0                             |
| <b>9. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                       |             | <b>424.183,11</b>            | <b>4.545</b>                  |
| 10. Sonstige Steuern                                                                                                                  |             | -97,87                       | 0                             |
| <b>11. Jahresüberschuss</b>                                                                                                           |             | <b>424.085,24</b>            | <b>4.545</b>                  |
| 12. Verlustvortrag                                                                                                                    |             | -1.945.068,87                | -6.419                        |
| <b>13. Bilanzverlust</b>                                                                                                              |             | <b>-1.520.983,63</b>         | <b>-1.874</b>                 |



INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

| EUR                                                | Anschaffungs- und Herstellkosten |              |            |                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|------------|----------------|
|                                                    | 01.01.2021                       | Zugänge      | Abgänge    | 30.06.2021     |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände               |                                  |              |            |                |
| Entgeltlich erworbene Software                     | 217.017,27                       | 7.178,00     | 0,00       | 224.195,27     |
| II. Sachanlagen                                    |                                  |              |            |                |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 146.857,49                       | 5.309,78     | 0,00       | 152.167,27     |
| III. Finanzanlagen                                 |                                  |              |            |                |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen              | 7.785.153,25                     | 56.000,00    | 4.125,00   | 7.837.028,25   |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen          | 99.229.885,95                    | 1.248.978,84 | 300.450,00 | 100.178.414,79 |
|                                                    | 107.015.039,20                   | 1.304.978,84 | 304.575,00 | 108.015.443,04 |
|                                                    | 107.378.913,96                   | 1.317.466,62 | 304.575,00 | 108.391.805,58 |



INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

| 01.01.2021          | Kumulierte Abschreibungen |             | 30.06.2021          | Buchwerte             |                       |
|---------------------|---------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|                     | Zugänge                   | Abgänge     |                     | 30.06.2021            | 31.12.2020            |
| 155.454,27          | 23.901,24                 | 0,00        | 179.355,51          | 44.839,76             | 61.563,00             |
| 90.585,49           | 9.360,04                  | 0,00        | 99.945,53           | 52.221,74             | 56.272,00             |
| 6.166.484,20        | 0,00                      | 0,00        | 6.166.484,20        | 1.670.544,05          | 1.618.669,05          |
| 0,00                | 0,00                      | 0,00        | 0,00                | 100.178.414,79        | 99.229.885,95         |
| <b>6.166.484,20</b> | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b> | <b>6.166.484,20</b> | <b>101.848.958,84</b> | <b>100.848.555,00</b> |
| <b>6.412.523,96</b> | <b>33.261,28</b>          | <b>0,00</b> | <b>6.445.785,24</b> | <b>101.946.020,34</b> | <b>100.966.390,00</b> |



## InCity-Portfolio

## INCITY-PORTFOLIO: BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTBETEILIGUNGEN

### Portfolio Bestandsimmobilien – Status September 2021



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

Das Bestandsportfolio der InCity AG umfasst zum 30. Juni 2021 acht Bestandsimmobilien.

Der Marktwert des Portfolios der InCity AG (acht Bestandsimmobilien zum 30. Juni 2021) lag bei EUR 218,9 Millionen.<sup>14</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>14</sup> Bewertung BNP Paribas Real Estate zum Stichtag 31.12.2020

- 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.
- Im Juni 2021 wurde die Möglichkeit genutzt, das Berliner Wohn- und Geschäftshaus „Werftstraße 3“ im Rahmen eines Share-Deals zu veräußern. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt voraussichtlich Ende September 2021.

## BESTANDSPORTFOLIO

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



|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Nutzungsart:                             | Wohn- und Geschäftshaus |
| Vermietungsstand <sup>15</sup> :         | 84 %                    |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager):         | 4.871 m²                |
| Status Quo:                              | Asset im Bestand        |
| Marktwert 31.12.2020:                    | EUR 48,1 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Ist <sup>16</sup> : | EUR 1,19 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Markt:              | EUR 1,89 Mio.           |

Das zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit einer Dachterrasse im elften Obergeschoss und überwiegendem Büroanteil liegt in zentralster Lage in Berlin-Mitte. Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Berlin in unmittelbarer Nähe des international bekannten Potsdamer Platzes – am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche (ohne Lager) von rund 4.870 m² 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:                        | 94 %                    |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager):         | 3.980 m²                |
| Status Quo:                              | Asset im Bestand        |
| Marktwert 31.12.2020:                    | EUR 37,8 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Ist <sup>17</sup> : | EUR 1,17 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Markt:              | EUR 1,32 Mio.           |

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

<sup>15</sup> Wohnflächen befinden sich derzeit in Sanierung

<sup>16</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

<sup>17</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

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



|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Nutzungsart:                             | Wohn- und Geschäftshaus |
| Vermietungsstand <sup>18</sup> :         | 88 %                    |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager):         | 4.360 m²                |
| Status Quo:                              | Asset im Bestand        |
| Marktwert 31.12.2020:                    | EUR 46,1 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Ist <sup>19</sup> : | EUR 1,31 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Markt:              | EUR 1,60 Mio.           |

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

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



|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Nutzungsart:                             | Geschäftshaus    |
| Vermietungsstand:                        | 93 %             |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager):         | 4.426 m²         |
| Status Quo:                              | Asset im Bestand |
| Marktwert 31.12.2020:                    | EUR 33,9 Mio.    |
| Jahresnettokaltmiete Ist <sup>20</sup> : | EUR 1,18 Mio.    |
| Jahresnettokaltmiete Markt:              | EUR 1,44 Mio.    |

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

<sup>18</sup> Penthäuser im Dachgeschoss in Fertigstellung

<sup>19</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

<sup>20</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

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



|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Nutzungsart:                             | Wohn- und Geschäftshaus |
| Vermietungsstand:                        | 93 %                    |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager):         | 1.819 m²                |
| Status Quo:                              | Asset im Bestand        |
| Marktwert 31.12.2020:                    | EUR 12,0 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Ist <sup>21</sup> : | EUR 0,36 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Markt:              | EUR 0,43 Mio.           |

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

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



|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Nutzungsart:                     | Geschäftshaus    |
| Vermietungsstand:                | 100 %            |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager): | 3.224 m²         |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand |
| Marktwert 31.12.2020:            | EUR 22,3 Mio.    |
| Jahresnettokaltmiete Ist:        | EUR 0,54 Mio.    |
| Jahresnettokaltmiete Markt:      | EUR 0,97 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 m² 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.

<sup>21</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete



#### Metropolregion Berlin, Werftstraße 3, 10557 Berlin



|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Nutzungsart:                             | Wohn- und Geschäftshaus |
| Vermietungsstand:                        | 87 %                    |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager):         | 2.599 m²                |
| Status Quo:                              | Asset im Bestand        |
| Marktwert 31.12.2020:                    | EUR 9,1 Mio.            |
| Jahresnettokaltmiete Ist <sup>22</sup> : | EUR 0,25 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Markt:              | EUR 0,49 Mio.           |

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 2.599 m² entfallen rund 90% auf Wohnen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Zuge des Ankaufs erfolgte am 30. Juni 2018. Im Juni 2021 wurde eine Verkaufsoportunität für das Objekt genutzt. Der Besitz, Nutzen und Lasten im Zuge des Verkaufs erfolgt voraussichtlich Ende September 2021.

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



|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Nutzungsart:                             | Wohn- und Geschäftshaus |
| Vermietungsstand:                        | 93 %                    |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager):         | 1.305 m²                |
| Status Quo:                              | Asset im Bestand        |
| Marktwert 31.12.2020:                    | EUR 9,6 Mio.            |
| Jahresnettokaltmiete Ist <sup>23</sup> : | EUR 0,36 Mio.           |
| Jahresnettokaltmiete Markt:              | EUR 0,36 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>22</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

<sup>23</sup> Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete



## FINANZKALENDER

16. September 2021

Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2021

## 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:**

16. September 2021

## **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)

---