

H1 2022 Halbjahresbericht

KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	H1 2022	H1 2021	Abweichung	
			absolut	relativ
EBIT	0,2	0,7	-0,5	-71%
Zinsergebnis	-0,1	-0,3	0,2	-67%
Beteiligungsergebnis	-0,1	0,0	-0,1	-100%
EBT	0,0	0,4	-0,4	-100%
Jahresüberschuss	0,0	0,4	-0,4	-100%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0,0	0,3	-0,3	-100%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-0,4	-0,7	0,3	-43%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-0,1	-0,3	0,2	-67%
in Mio. EUR	30.06.2022	31.12.2021	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	106,7	106,7	0,0	0%
Anlagevermögen	97,9	97,9	0,0	0%
<i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>	96,9	96,8	0,1	0%
Umlaufvermögen	8,7	8,7	0,0	0%
<i>davon Liquidität</i>	2,2	2,7	-0,5	-19%
Eigenkapital	97,4	97,4	0,0	0%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0,4	0,5	-0,1	-20%
EK-Quote (in %)	91,3	91,3		

KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	H1 2022	H1 2021	Abweichung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	4,1	3,3	0,8	24%
Gesamtleistung	8,4	3,7	4,7	>100%
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,3	-0,1	-33%
EBITDA	1,4	1,2	0,2	17%
EBIT	0,4	0,2	0,2	100%
EBT	-0,4	-0,8	0,4	-50%
Periodenergebnis	-0,4	-0,8	0,4	-50%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,00	-0,01	0,01	-100%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	1,5	1,1	0,4	36%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-0,1	-0,1	0,0	0%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,7	-1,5	-0,2	13%
in Mio. EUR	30.06.2022	31.12.2021	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	176,4	174,1	2,3	1%
Anlagevermögen	152,1	152,9	-0,8	-1%
Umlaufvermögen	24,1	20,9	3,2	15%
<i>davon liquide Mittel</i>	<i>10,7</i>	<i>11,1</i>	<i>-0,4</i>	<i>-4%</i>
Eigenkapital	86,8	87,3	-0,5	1%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	<i>86,0</i>	<i>86,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0%</i>
Verbindlichkeiten	87,4	84,7	2,7	3%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	<i>65,0</i>	<i>65,9</i>	<i>-0,9</i>	<i>-1%</i>
EK-Quote (in %)	49,2	50,1		
NAV je Aktie in EUR	1,89	1,88		

AKTIE	H1 2022	H1 2021
Aktienkurs (in EUR) am 30.6.	1,34	1,29
Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 30.6.	86,0	86,0
Streubesitz (in %) am 30.6.	ca. 9,0 ¹⁾	ca. 10,4 ¹⁾
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 30.6.	118,7	110,9

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

INHALTSVERZEICHNIS

H1 2022 Halbjahresbericht

Vorwort des Vorstands	05
Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2022	09
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	10
Wirtschaftsbericht	12
Finanzanalyse	15
Nachtragsbericht	24
Risiko- und Chancenbericht	24
Prognosebericht	25
Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG	27
Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB	29
Konzern-Bilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32
Konzern-Kapitalflussrechnung	33
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34
Konzern-Anlagespiegel	36
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	38
Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG	51
Bilanz	52
Gewinn- und Verlustrechnung	54
Entwicklung des Anlagevermögens	56
InCity-Portfolio	59
Finanzkalender	67
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	68
Impressum	69

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Die Umsatz- und Ergebnisentwicklung während der ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres 2022 entsprach insgesamt den Erwartungen und Planungen des Vorstands. Die Aktivitäten des InCity-Konzerns fokussierten sich im Berichtszeitraum auf die weitere Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungskonzepte, auf das aktive Management der Bestandsimmobilien und der Umbaumaßnahmen sowie auf die eigenen Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten, die im Vorjahr mit dem Bau einer neu zu errichtenden Büroimmobilie nahe des Hauptstadtflughafens BER im Rahmen eines Generalübernahmevertrags für einen Dritten wieder aufgenommen worden waren. Der Immobilienbestand des InCity Konzerns setzte sich zum 30. Juni 2022 weiterhin aus fünf Wohn- und Geschäftshäusern sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main zusammen. Deren HGB-Buchwerte summierten sich zum Berichtsstichtag auf rund EUR 151 Mio.

Wenngleich mittlerweile mehr als drei Viertel der Menschen in Deutschland doppelt geimpft sind und mehr als 60 Prozent mindestens die erste Boosterimpfung erhalten haben, ist die COVID-19-Pandemie leider noch immer nicht überwunden und belastet nach wie vor bestimmte Bereiche des Alltagslebens und der Wirtschaft. Dazu hat sich das konjunkturelle Umfeld im ersten Halbjahr 2022 zunehmend herausfordernder gezeigt. Neben der bereits seit Ende 2021 anziehenden Inflation wirkten sich zunehmend Störungen der internationalen Lieferketten infolge des Krieges in der Ukraine sowie inzwischen auch steigende Zinsen aus.

Umso erfreulicher ist es, dass die InCity AG angesichts dieser Entwicklungen in sämtlichen Bestandsobjekten weiterhin eine sehr gute Vermietungssituation sowie eine Zahlungsquote im ersten Halbjahr 2022 von rund 99 % verzeichnen kann, wobei sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahreszeitraum temporär leicht erhöht hat. Dies liegt vor allem begründet in dem erwarteten Auslaufen eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18-20“ in Frankfurt Ende Juli 2022. Insgesamt bestätigt sich einmal mehr die Erfahrung, dass sich hochwertige Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern in nachhaltig nachgefragten Lagen gerade in einem anspruchsvolleren Marktumfeld als besonders resilient erweisen. Daher werden wir uns auch beim weiteren Ausbau unseres Portfolios an den unseren bisherigen Investments zugrunde gelegten Auswahlkriterien festhalten und gegebenenfalls lieber auf einen Ankauf verzichten, als von unseren Investmentgrundsätzen abzuweichen. Der weitere Ausbau unseres Bestandsportfolios steht für die InCity AG unverändert im Fokus, sodass Mieterlöse aus den Bestandsimmobilien auch künftig wesentliche Ergebnisbeiträge leisten werden. Parallel dazu werden wir unsere eigenen Projektentwicklungsaktivitäten, die wir im vergangenen Jahr wieder aufgenommen haben, künftig als weitere Säule unseres Geschäftsmodells weiterführen und auf diese Weise unsere Ertragsquellen diversifizieren.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2022 konnte sich mit TEUR -430 im Vergleich zur Vorjahresperiode verbessern (Vorjahreszeitraum: TEUR -802), wobei dies im Wesentlichen auf den Anstieg des EBITDA und geringere Zinsaufwendungen zurückzuführen ist. Auf Einzelabschlussebene fiel das Halbjahresergebnis 2022 mit TEUR 21 (Vorjahreszeitraum: TEUR 424) geringer aus und erklärt sich vor allem dadurch, dass im aktuellen Berichtszeitraum keine positiven Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf einer

Immobilie angefallen sind, die das Ergebnis der vorjährigen Vergleichsperiode im Rahmen eines Verkaufs von 15% der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie haltenden Objektgesellschaft, mitgeprägt hatten.

An dieser Stelle ist erneut darauf hinzuweisen, dass das HGB-Ergebnis im InCity Konzern die positive Entwicklung der Marktwerte der im Portfolio der InCity-Gruppe gehaltenen Immobilien nicht abbildet. Vielmehr mindern planmäßige Abschreibungen aus der HGB-Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten das Ergebnis und sind entsprechend in der Konzernprognose für 2022 berücksichtigt worden.

Das **EBITDA** betrug im 1. Halbjahr 2022 auf der Ebene des InCity-Konzerns rund EUR 1,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 1,2 Mio.), wobei die leichte Zunahme im Wesentlichen aus im Vorjahresvergleich niedrigeren operativen Kosten resultierte.

Die **Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG** lag zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2022 bei rund 91,3 % und somit auf demselben Stand wie am 31. Dezember 2021 (91,3 %). Auf **Konzernebene** ergab sich zum 30. Juni 2022 eine Eigenkapitalquote von rund 49,2 %. Dies entsprach annähernd ebenfalls dem Niveau zum Bilanzstichtag des vorigen Geschäftsjahres (31. Dezember 2021: 50,1 %). Der **innere Wert („Net Asset Value“, kurz: NAV)** der Aktie der InCity AG lag zum 30. Juni 2022 mit EUR 1,89 je Aktie leicht oberhalb des Standes vom 31. Dezember 2021 (EUR 1,88 je Aktie).

Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2022 bestätigen wir unverändert unsere im April 2022 mit Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2021 bekanntgegebene Prognose. Für das laufende Geschäftsjahr 2022 rechnen wir demnach mit einem deutlich negativen Jahresergebnis auf Konzernebene, in erster Linie bedingt durch die regulären Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen nach HGB, die sich voraussichtlich auf rund EUR 2,0 Mio. belaufen werden und wovon rund 1,9 Millionen Euro allein auf Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien entfallen werden. Zudem enthält die Prognose Investitionen in den Bestand mit einem Volumen zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 1,5 Mio., welche bilanzseitig nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern. Der Konzern-Jahresfehlbetrag wird sich vor diesem Hintergrund in einer Größenordnung zwischen EUR -2,5 Mio. und EUR -3,0 Mio. bewegen. Im Einzelabschluss der InCity AG gehen wir für 2022 ebenfalls von einem negativen Jahresergebnis aus, welches voraussichtlich zwischen EUR -0,1 Mio. und EUR -0,6 Mio. liegen wird. Diese Prognosen enthalten weder auf Ebene des Konzerns noch auf Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG zusätzliche Ergebnisbeiträge aus Akquisitionen oder Verkäufen. 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.

An dieser Stelle danken wir unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit mit der InCity AG. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des InCity-Konzerns gilt unser Dank für ihre Arbeit und ihr hohes Engagement, mit dem sie die weitere solide Entwicklung des Unternehmens in einem zunehmend anspruchsvollen Marktumfeld ermöglicht haben.

Frankfurt am Main, im September 2022

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2022

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2022

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 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 2022 befanden sich fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 151 Mio. (31. Dezember 2021: fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 152 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns.

Die 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 2022

Der Fokus im ersten Halbjahr 2022 lag neben der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien insbesondere auf der Fortführung der im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten.

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

Bei den noch auszubauenden Penthouse- und Wohneinheiten in den Berliner Objekten Jägerstraße 34/35 und Jägerstraße 54/55 sowie den im Umbau befindlichen drei Wohnungen am Leipziger Platz, ebenfalls in Berlin, strebt die InCity AG die Fertigstellung eines Teils dieser Wohneinheiten für die zweite Jahreshälfte 2022 sowie der weiteren Einheiten bis Ende 2023 an. Im Zusammenhang mit der Renovierung der seit dem zweiten und dritten Quartal 2022 leerstehenden Wohneinheiten in der Jägerstraße 34/35 plant die InCity AG darüber hinaus eine Renovierung der Allgemeinflächen des Gesamtobjektes. Ziel ist eine Modernisierung der Immobilie, welche der Wertigkeit des Objektes gerecht wird und eine langfristige Wertstabilität sicherstellt.

Der Baufortschritt der im Rahmen eines Generalübernehmervertrags (Generalübernehmer: IC Bau GmbH) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg (BER), ging im ersten Halbjahr 2022 planmäßig voran. Mit Fertigstellung des Projekts im Jahr 2023 (gegebenenfalls ohne Berücksichtigung der spezifischen Mieterausbauten) gehen wir unverändert von der ergebniswirksamen Teilgewinnrealisierung des Projekts aus.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2022 sieben Bestandsimmobilien (31. Dezember 2021: sieben Bestandsimmobilien).

1.3. Organe und Mitarbeiter

Dem Vorstand gehörten während des gesamten Berichtszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 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 2022 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),

Georg Glatzel (stellvertretender Vorsitzender),

Luca Pesarini

Im ersten Halbjahr 2022 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 18 (Vorjahreszeitraum: 18) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt; davon 5 in der InCity AG (Vorjahreszeitraum: 7). Zum 30. Juni 2022 waren einschließlich Vorstand 18 Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt (30. Juni 2021: 17); davon 5 in der InCity AG (30. Juni 2021: 6).

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach einem schwachen Auftaktquartal insgesamt wieder etwas erholen konnte und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) zum Jahresende annähernd wieder das Vorkrisenniveau erreichte, flaute das Wirtschaftswachstum im ersten Halbjahr 2022 wieder ab. In den ersten drei Monaten des Jahres war noch ein BIP-Wachstum um 0,8 % zu verzeichnen gewesen, doch im zweiten Quartal stieg das BIP preis-, saison- und kalenderbereinigt nur noch um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal. Verglichen mit dem zweiten Quartal des Vorjahres, in dem die deutsche Wirtschaft stark von der dritten Welle der Corona-Pandemie belastet war, ergab sich preis- und kalenderbereinigt ein BIP-Wachstum um 1,7 %. Damit erreichte das BIP zur Jahresmitte 2022 erstmals wieder dasselbe Niveau wie im vierten Quartal 2019, dem letzten Quartal vor dem Ausbruch der Pandemie.¹ Gleichwohl prägten die schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der anhaltenden Corona-Pandemie, gestörten Lieferketten, steigenden Preisen sowie dem Krieg in der Ukraine ergeben, die konjunkturelle Entwicklung der zurückliegenden Monate deutlich, und es ist davon auszugehen, dass dies auch in den kommenden Monaten der Fall sein wird.

Stützend wirkten im zweiten Quartal vor allem die privaten und staatlichen Konsumausgaben. Die privaten Konsumausgaben waren im zweiten Quartal 2022 preis-, saison- und kalenderbereinigt 0,8 % höher als in den ersten drei Monaten des Jahres, wozu insbesondere die Aufhebung nahezu aller Beschränkungen im Zusammenhang mit der Bekämpfung der Corona-Pandemie beigetragen haben dürfte. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich sogar um 2,3 %. Während bei den Investitionen in Ausrüstungen ein Anstieg um 1,1 % gegenüber Vorquartal zu verzeichnen war, reduzierten sich die Bauinvestitionen deutlich um 3,4 %. Beim Handel mit dem Ausland ergab sich insgesamt eine Zunahme. So erhöhten sich in den Exporten von Waren und Dienstleistungen von April bis Juni – ungeachtet der geringeren Exporte nach Russland – preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 % gegenüber dem ersten

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 357 vom 25. August 2022

Quartal. Noch stärker fiel der Anstieg bei den Importen aus, die sich im Vergleich zum Vorquartal um 1,6 % erhöhten.²

Der Arbeitsmarkt in Deutschland entwickelte sich im ersten Halbjahr 2022 bemerkenswert positiv und robust. Im Juni 2022 waren in Deutschland nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 45,4 Millionen Personen erwerbstätig. Das waren saisonbereinigt 27.000 Personen oder 0,1 Prozent mehr als im Mai. Damit wächst die Gesamtzahl der Erwerbstätigen nun schon seit dem Scheitelpunkt der dritten Corona-Welle im Frühjahr 2021 kontinuierlich. Der Arbeitsmarkt zeigt sich also nicht nur weitgehend unbeeinflusst von den weiteren Infektionswellen, die es seitdem gab, sondern auch von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine. Verglichen mit dem Februar 2020 – dem Monat, in dem die Corona-Pandemie in Deutschland begonnen hatte – lag die saisonbereinigte Erwerbstätigenzahl im Juni 2022 sogar um 0,3 Prozent oder 140.000 Personen höher.³

Deutliche Veränderungen gab es im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 bei der Entwicklung der Inflationsrate. Im Juli 2022 stieg der Verbraucherpreisindex (VPI) im Vergleich zum Vorjahresmonat um 7,5 Prozent. Damit hat sich die Inflationsrate, die im Mai und im Juni bei 7,9 Prozent bzw. 7,6 Prozent gelegen hatte, zwar erneut geringfügig verringert, verharrt aber weiterhin auf einem hohen Niveau deutlich oberhalb von 7 Prozent. Als Haupttreiber der Inflation wirken dabei nach wie vor die steigenden Energiepreise. Das 9-Euro-Ticket und der Tankrabatt sowie die Abschaffung der EEG-Umlage im Juli 2022 wirkten zwar etwas dämpfend, doch ist zu erwarten, dass die Inflationsrate spätestens im Laufe des Herbstes 2022 durch weitere Energiepreissteigerungen geprägt werden wird.⁴

Nachdem sich die Marktzinsen für Immobilienfinanzierungen im Laufe des ersten Halbjahres bereits signifikant erhöht hatten, bestätigten sich kurz nach dem Ende des Berichtszeitraumes die Erwartungen vieler Marktteilnehmer, als auch die Europäische Zentralbank ihre Leitzinssätze zum 27. Juli 2022 um jeweils 50 Basispunkte erhöhte und damit ihre jahrelange Nullzins-Politik beendete.⁵

2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2022

Das internationale Immobilienberatungsunternehmen CBRE konstatierte, dass der deutsche Immobilieninvestmentmarkt im zweiten Quartal 2022 – bedingt durch die wirtschaftliche und geopolitische Lage und die eingeleitete Zinswende – nicht an die vorherigen Ergebnisse anknüpfen konnte. Dennoch seien im ersten Halbjahr 2022 mit rund 35,6 Milliarden Euro etwa 3 % mehr in deutsche Immobilien investiert worden als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Bezogen auf den Durchschnitt der Investitionsvolumina der vergangenen zehn ersten Halbjahre waren es im ersten Halbjahr 2022 sogar 19 % mehr. Derzeit suche der Markt nach einem neuen Gleichgewicht, wobei divergierende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern aktuell das größte Hemmnis der Marktdynamik bildeten. Im weiteren Jahresverlauf werde sich das Repricing aber weiter einpendeln. Ungeachtet dieser vorübergehenden Dämpfung der Marktdynamik und trotz eines leicht gestiegenen Länderrisikos behalte Deutschland seinen Ruf als einer der sicheren

² Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 357 vom 25. August 2022

³ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 321 vom 29. Juli 2022

⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 336 vom 10. August 2022

⁵ Europäische Zentralbank / Eurosystem, Pressemitteilung vom 21. Juli 2022

Anlagemärkte weiter bei. Büroimmobilien waren mit einem Investmentumsatz von rund 13,5 Milliarden Euro auch im ersten Halbjahr 2022 die gefragteste Assetklasse am deutschen Immobilieninvestmentmarkt und übertrafen damit das Ergebnis des ersten Halbjahres 2021 um 18 %. Dagegen war bei Wohnimmobilien ein Rückgang des Transaktionsvolumens auf 7,7 Milliarden Euro zu verzeichnen, insbesondere aufgrund abnehmender Portfoliotransaktionen.⁶

2.3. Gewerbeimmobilienmarkt

Aufgrund gestiegener Unsicherheiten und höherer Finanzierungskosten stiegen die Nettoanfangsrenditen in nahezu allen Immobilien-Assetklassen an. CBRE verweist darauf, dass Immobilien durch die Indexierung von Gewerbemietverträgen gerade in Zeiten steigender Inflationsraten einen gewissen Schutz gegen einen möglichen Wertverfall böten. Dementsprechend seien sie als Realvermögensgut weiterhin bevorzugte Anlageobjekte. Die Bürovermietungsmärkte zeigten sich vorerst robust. Im Premium-Segment gebe es eine anhaltende Angebotsknappheit, und zudem finde eine Polarisierung der Vermietungsmärkte in Richtung Qualität und zentrale Lagen statt. Insgesamt sei an den Top-5-Bürovermietungsmärkten im ersten Halbjahr 2022 ein Flächenumsatz von rund 1,4 Millionen Quadratmetern erzielt worden. Verglichen mit den Ergebnissen von 2020 und 2021 entspreche dies einer Steigerung um 27 % beziehungsweise 28 %. Wie sich die Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen werde, sei jedoch vor dem Hintergrund der geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten noch nicht absehbar.⁷

2.4. Wohnimmobilienmarkt

Nachdem BNP Paribas Real Estate am deutschen Wohnimmobilien-Investmentmärkten 2022 einen deutlich verhalteneren Jahresauftakt als im Vorjahr verzeichnet hatte, setzte sich dieser Trend nach Angaben des Unternehmens auch im zweiten Quartal fort. Insgesamt seien in der ersten Jahreshälfte gut sieben Milliarden Euro in größere Wohnungsbestände mit mindestens 30 Wohneinheiten investiert worden, davon rund drei Milliarden Euro im zweiten Quartal. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Rekordjahres 2021 sei dies ein Rückgang um knapp 30 %.⁸ Der Anteil ausländischer Käufer, der im ersten Halbjahr 2021 bei gut 24 % gelegen hatte, erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 28,1 %. Der Anteil der A-Standorte am bundesweiten Wohnimmobilien-Investmentumsatz lag mit rund 49 % auf demselben Niveau wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Insgesamt wurden 3,45 Milliarden Euro in die Wohnimmobilienmärkte der sieben größten deutschen Städte investiert, was etwas über dem langjährigen Durchschnitt lag. Das höchste Volumen wurde dabei mit 1,43 Milliarden Euro erneut in Berlin erreicht.⁹

⁶ CBRE GmbH, Real Estate Market Outlook Deutschland H2 2022, und CBRE, Deutschland Investmentmarkt H1 2022

⁷ CBRE GmbH, Real Estate Market Outlook Deutschland H2 2022, und CBRE, Deutschland Investmentmarkt H1 2022

⁸ BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2022

⁹ BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2022

2.5. Büroimmobilienmarkt Berlin

Am Berliner Investmentimmobilienmarkt registrierte CBRE im ersten Halbjahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 5,48 Milliarden Euro, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Rückgang um 13 Prozent entspricht. Etwa die Hälfte davon entfiel auf Büroimmobilientransaktionen.¹⁰

Dynamisch entwickelte sich der Flächenumsatz, der im zweiten Quartal mit 197.000 Quadratmetern sogar um 42 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres lag. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2022 rund 335.600 Quadratmeter Bürofläche vermietet und damit der Zehn-Jahres-Durchschnitt der ersten Halbjahre, der bei 328.000 Quadratmetern liegt, leicht übertroffen. Der Büroleerstand in Berlin erhöhte sich zwar leicht um 0,5 Prozentpunkte, bewegt sich aber mit 3,2 Prozent weiterhin deutlich unter dem Durchschnittswert der deutschen Top-5-Bürostandorte von 4,8 Prozent.¹¹

Die Spitzenmiete stieg zur Jahresmitte 2022 sowohl im Vorjahres- als auch im Vorquartalsvergleich deutlich an und liegt nunmehr bei 42,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Bis zum Jahresende rechnet CBRE mit weiteren Steigerungen. Die gewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich parallel dazu um 6 Prozent und lag zum Ende des ersten Halbjahres 2022 bei 28,76 Euro pro Quadratmeter und Monat.¹²

2.6. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Ungeachtet der zunehmenden Konzentration der Aktivitäten von InCity im Raum Berlin-Brandenburg zählt der Konzern Frankfurt am Main weiterhin zu seinem Investitionsgebiet und sondiert den dortigen Markt im Hinblick auf eventuelle Investmentopportunitäten.

Am Frankfurter Büovermietungsmarkt verzeichnete CBRE im ersten Halbjahr 2022 einen Flächenumsatz von 189.900 Quadratmetern, was einer Steigerung um 15 Prozent im Vorjahresvergleich entspricht. Allerdings habe sich im zweiten Quartal eine spürbare Verlangsamung bemerkbar gemacht. Trotz der aktuell relativ verhaltenen Aktivitäten rechnet CBRE mit einem Jahresumsatz oberhalb von dem des Vorjahres sowie mit weiter steigenden Spitzenmieten.¹³

3. FINANZANALYSE

3.1. Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2022 erfüllte insgesamt die Erwartungen und Planungen des Vorstands.

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2022 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

¹⁰ CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2022

¹¹ CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2022

¹² CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2022

¹³ CBRE, Frankfurt Büromarkt Q2 2022

3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Im ersten Halbjahr 2022 stellt sich das **Konzernergebnis** in Höhe von TEUR -430 (Vorjahreszeitraum: TEUR -802) weiterhin negativ dar. Es ist unverändert festzuhalten, dass das handelsrechtliche Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt, da die substanziellen Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet werden, während sich gleichzeitig die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand im Berichtszeitraum in Höhe von rund TEUR 919 (Vorjahreszeitraum: TEUR 934) ergebnismindernd auswirken.

Das operative **EBITDA** im Konzern stieg in der Berichtsperiode um TEUR 187 auf TEUR 1.412 (Vorjahreszeitraum: rund TEUR 1.225.). Der leichte Anstieg resultiert im Wesentlichen aus im Vorjahresvergleich niedrigeren operativen Kosten.

Die Zinsaufwendungen im Konzern sanken um rund TEUR 213 auf TEUR -797 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.010). Der Rückgang der Zinsaufwendungen im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert mit TEUR 176 im Wesentlichen aus dem im Oktober 2021 Teilrückkauf der Anleihe 2018/2023 von TEUR 11.750 (nominal).

Die Eigenkapitalquote im Konzern lag zum Bilanzstichtag bei rund 49 % (31. Dezember 2021: 50 %). Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: NAV) der Aktie der InCity AG ist zum 30. Juni 2022 nahezu unverändert zum 31. Dezember 2021 mit EUR 1,89 je Aktie¹⁴ (31. Dezember 2021: EUR 1,88 je Aktie).

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussebene** im ersten Halbjahr 2022 fiel mit TEUR 21 (Vorjahreszeitraum: TEUR 424) um TEUR 403 im Vergleich zu Vorjahresperiode geringer aus und ist insbesondere auf den Ergebnisbeitrag im Vorjahreszeitraum aus dem Verkauf von 15 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft von rund TEUR 437 im Rahmen eines Share Deals zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG beträgt zum Stichtag unverändert rund 91,3 % (31. Dezember 2021: 91,3 %).

3.3. Ertragslage der InCity AG

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtszeitraum ausschließlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees in Höhe von rund TEUR 300, welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren (Vorjahreszeitraum: TEUR 316).

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren im Berichtszeitraum mit TEUR 902 (Vorjahreszeitraum: TEUR 934) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 0 (Vorjahreszeitraum: TEUR 2) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 37 (Vorjahreszeitraum: TEUR 475) bestehen im Wesentlichen aus Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in der von der InCity AG angemieteten

¹⁴ Auf Basis der externen Marktbewertung der sieben zum 30. Juni 2022 im Eigentum des InCity Konzerns befindlichen Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 227,2 Mio. (Stichtag: 31. Dezember 2021) sowie den weiteren Bilanzpositionen zum 30. Juni 2022 (ohne Sachanlagen) im Konzern.

Büroflächen in Höhe von TEUR 28 (Vorjahreszeitraum: TEUR 27) sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 3; Vorjahreszeitraum: TEUR 1). Im Vorjahreszeitraum war in den sonstigen betrieblichen Erträgen ein Buchgewinn aus dem Verkauf von 15 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund TEUR 437 enthalten, welcher den maßgeblichen Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge zur Vorperiode begründet.

Bei dem **Materialaufwand** in Höhe von TEUR 118 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) im Berichtszeitraum handelt es sich ausschließlich um konzerninterne Weiterbelastungen, welche im Vorjahreszeitraum noch in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 103) ausgewiesen wurden.

Der **Personalaufwand** ging mit TEUR 351 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 424) um rund TEUR 73 zurück und ist im Wesentlichen auf die geringere Anzahl der Beschäftigten zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2022 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich knapp 5 Mitarbeiter (Vorjahreszeitraum: 7 Mitarbeiter) in der InCity AG beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 452 (Vorjahreszeitraum: TEUR 527), setzen sich im ersten Halbjahr 2022 maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 71; Vorjahreszeitraum: TEUR 71), EDV-Kosten (TEUR 70; Vorjahreszeitraum: TEUR 87), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 61; Vorjahreszeitraum: TEUR 57), Raumkosten (TEUR 55; Vorjahreszeitraum: TEUR 56), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 35; Vorjahreszeitraum: TEUR 18), Reisekosten (TEUR 31; Vorjahreszeitraum: TEUR 22), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 30; Vorjahreszeitraum: TEUR 32), Liquidationskosten für Altgesellschaften (TEUR 21; Vorjahreszeitraum: TEUR 0), Kosten der Börsennotierung (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 18), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 18, Vorjahreszeitraum: TEUR 18) sowie Buchführungskosten (TEUR 10; Vorjahreszeitraum: TEUR 10) zusammen. Im Vorjahreszeitraum waren zudem konzerninterne Weiterbelastungen in Höhe von rund TEUR 103 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten, die im Berichtszeitraum (TEUR 118) im Materialaufwand ausgewiesen werden.

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

Das **EBIT** ist im Berichtszeitraum mit TEUR 177 (Vorjahreszeitraum: TEUR 743) deutlich geringer ausgefallen. Maßgeblich für den Rückgang ist der positive Ergebnisbeitrag im Vorjahreszeitraum aus dem Verkauf von 15 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von rund TEUR 437. Zudem sind im Berichtszeitraum höhere Aufwendungen für Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber Altgesellschaften und einer Projektgesellschaft in Höhe von TEUR 124 (Vorjahreszeitraum: TEUR 7) angefallen.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -131 (Vorjahreszeitraum: TEUR -311) resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 124 (Vorjahreszeitraum: TEUR 300) sowie Avalgebühren in Höhe von TEUR 6 (Vorjahreszeitraum: TEUR 6). Der Rückgang der Zinsaufwendungen für die Anleihe 2018/2023 im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR -176) resultiert aus dem im Oktober 2021 erfolgten Teilrückkauf von TEUR 11.750

(nominal). Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 902; Vorjahreszeitraum: TEUR 934) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen (TEUR 0; 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 2022 einen **Jahresüberschuss** von TEUR 21 (Vorjahreszeitraum: TEUR 424) 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 TEUR 87 gegenüber dem 31. Dezember 2021 resultiert aus (saldiert) gestiegenen Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften, die weiterhin im Bestand sind.

Die **Forderungen** (TEUR 6.447; 31. Dezember 2021: TEUR 5.990) enthalten wie auch im Vorjahr insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 6.418; 31. Dezember 2021: TEUR 5.962) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsverkehrs sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft ebenso wie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 28; 31. Dezember 2021: TEUR 28).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 28 (31. Dezember 2021: TEUR 29) resultieren im Wesentlichen aus geleisteten Kautionen in Höhe von TEUR 20 (31. Dezember 2021: TEUR 20).

Die **flüssigen Mittel** sind um rund TEUR 515 auf TEUR 2.206 im Vergleich zum 31. Dezember 2021 (TEUR: 2.721) zurückgegangen.

Unter Berücksichtigung des laufenden positiven Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 97.426 um TEUR 21 höher als zum 31. Dezember 2021 (TEUR 97.405) dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 547; 31. Dezember 2021: TEUR 546) betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 469; 31. Dezember 2021: TEUR 431), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 61; 31. Dezember 2021: TEUR 104) sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 17; 31. Dezember 2021: TEUR 9).

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag **Steuerrückstellungen** in Höhe von TEUR 44 (31. Dezember 2021: TEUR 21).

Unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** (TEUR 8.250) wird eine zum 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebene auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibung (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 2021: TEUR 167), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 57; 31. Dezember 2021: TEUR 57), die Rheinblick Lage 1 GmbH (TEUR 18; 31. Dezember 2021: TEUR 17) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 9; 31. Dezember 2021: TEUR 9). Diese Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 30 (31. Dezember 2021: TEUR 19) im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft ausgewiesen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen zum 30. Juni 2021 (TEUR 21) betreffen – analog zum 31. Dezember 2021 – die für den letzten Monat des Berichtszeitraums abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 51; 31. Dezember 2021: TEUR 94) beinhalten vorwiegend Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 30; 31. Dezember 2021: TEUR 68) sowie aus Lohn- und Kirchensteuern (TEUR 20; 31. Dezember 2021: TEUR 25).

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** beträgt im Berichtszeitraum TEUR -25 und sank im Vorjahresvergleich (TEUR 305) um TEUR 330. Der Rückgang ist im Wesentlichen aus erst nach dem Berichtszeitraum liquiditätswirksam vereinnahmten konzerninternen Management-Fees in Höhe von rund TEUR 300 zurückzuführen. Wir möchten an dieser Stelle darauf aufmerksam machen, dass im Vorjahreszeitraum der Cash-Zufluss für die verkauften 15 % der Geschäftsanteile an der die „Werftstraße 3“ in Berlin haltenden Bestandsgesellschaft (ohne Verkaufs- und sonstige Kosten) in Höhe von TEUR 441. – gemäß DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard) – im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen ist.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** (TEUR -359; Vorjahreszeitraum: TEUR -693) ist im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch Einzahlungen von den Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften in Höhe von (saldiert) TEUR 213 (Vorjahreszeitraum: Auszahlungen von saldiert TEUR 949). Demgegenüber standen im Berichtszeitraum Auszahlungen zur Finanzierung von weiteren Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 572 (Vorjahreszeitraum: Auszahlungen in Höhe von TEUR 132). Im Vorjahreszeitraum waren im Cashflow aus der Investitionstätigkeit zudem Einzahlungen aus der Veräußerung von 15 % der Geschäftsanteile an der IC Objekt 9 Berlin GmbH (TEUR 441) sowie Auszahlungen für den Erwerb von zwei Vorratsgesellschaften (TEUR 56) ausgewiesen.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** (TEUR -132; Vorjahreszeitraum: TEUR -311) beinhaltet maßgeblich gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 131 (Vorjahreszeitraum: TEUR 310). Der Rückgang der gezahlten Zinsen im Berichtszeitraum resultiert maßgeblich aus dem im Oktober 2021 erfolgten Teilrückkauf der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 11.750 (nominal).

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

3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

Der Fokus im ersten Halbjahr 2022 lag neben der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien insbesondere auf der Fortführung der im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Wiederaufnahme eigener Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten.

Der InCity Konzern verfolgte auch im ersten Halbjahr 2022 die weitere Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietung und Umbaumaßnahmen. Zusätzlich führte der InCity Konzern die im Vorjahr im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) begonnene Errichtung einer neuen Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbare Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, fort.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien und der im Vorjahr begonnen Errichtung einer neuen Büroimmobilie konnte für das erste Halbjahr 2022 eine **Gesamtleistung** im Konzern von TEUR 8.392 (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.667) sowie eine **Betriebsleistung** von TEUR 8.576 (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.964) erzielt werden. Der Anstieg ist im Wesentlichen jeweils auf den in der Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen berücksichtigten Baufortschritt der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld zurückzuführen.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 4.089 (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.326) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit TEUR 3.864 aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.102). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus im Berichtszeitraum abgerechneten Mieterschlussrechnungen der Vorjahre; dies hat lediglich Auswirkungen auf die Höhe der Umsatzerlöse und wird durch die Bestandsveränderung im Wesentlichen kompensiert.

Des Weiteren umfassen die Konzern-Umsatzerlöse Erträge aus Asset Management Dienstleistungen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 225. (Vorjahreszeitraum: TEUR 225).

In der **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (TEUR 4.545; Vorjahreszeitraum: TEUR 0), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld enthalten. Zudem betrifft die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen den saldierten Effekt aus umlagefähigen Betriebskosten des laufenden Jahres und final abgerechneter Mieterschlussabrechnungen für Vorjahre in Höhe von TEUR -242 (Vorjahreszeitraum: TEUR 341).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 184 (Vorjahreszeitraum: TEUR 297) und setzen sich maßgeblich aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 48; Vorjahreszeitraum: TEUR 1), der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 42; Vorjahreszeitraum: TEUR 93), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 17; Vorjahreszeitraum: TEUR 40) sowie Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten Büroflächen (TEUR 28; Vorjahreszeitraum: TEUR 27) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtszeitraum Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 27 (Vorjahreszeitraum: TEUR 46).

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen für die neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld (TEUR 4.474; Vorjahreszeitraum TEUR 0), welche über die Bestandsveränderung ergebniswirksam neutralisiert werden. Zudem setzt sich der Materialaufwand aus Betriebs- sowie weiteren Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (TEUR 954; Vorjahreszeitraum: TEUR 978) zusammen.

Die **Personalkosten** sind mit TEUR 813 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 840) nahezu konstant geblieben. Im ersten Halbjahr 2022 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich knapp 18 Mitarbeiter im Konzern (Vorjahreszeitraum: 18 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 827 (Vorjahreszeitraum: TEUR 908) umfassen im Wesentlichen im Berichtszeitraum Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 189 (Vorjahreszeitraum: TEUR 209), Raumkosten (TEUR 121; Vorjahreszeitraum: TEUR 105), EDV-Kosten (TEUR 77; Vorjahreszeitraum: TEUR 92), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 83; Vorjahreszeitraum: TEUR 78), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 48; Vorjahreszeitraum: TEUR 46), Buchführungskosten (TEUR 36; Vorjahreszeitraum: TEUR 32), Einzelwertberichtigungen / Forderungsverluste auf Forderungen (TEUR 27; Vorjahreszeitraum: TEUR 134) sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 22).

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug im Berichtsjahr TEUR 1.412 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.225). Der leichte Anstieg resultiert im Wesentlichen aus im Vorjahresvergleich niedrigeren operativen Kosten.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind mit TEUR 966 nahezu auf Vorjahresniveau (TEUR 981).

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf TEUR 446 (Vorjahreszeitraum: TEUR 244).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 797 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.010) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 651; Vorjahreszeitraum: TEUR 690) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 124; Vorjahreszeitraum: TEUR 300) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -351 (Vorjahreszeitraum: TEUR -766). Die Verbesserung um rund TEUR 415 ist im Wesentlichen auf den Anstieg des EBITDA um rund TEUR 187 und den Rückgang der Zinsaufwendungen um rund TEUR 213 zurückzuführen.

Insgesamt verzeichnete der InCity Konzern im 1. Halbjahr 2022 einen **Jahresfehlbetrag** in Höhe von TEUR -430 (Vorjahreszeitraum: Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -802). Zu der Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum gilt das zur Veränderung des EBT Beschriebene.

3.6. Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

Das **Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 152.064 (31. Dezember 2021: TEUR 152.947) beinhaltet im Wesentlichen die Immobilien „Bernburger Straße 30/31“, „Jägerstraße 34/35“, „Jägerstraße 54/55“, „Charlottenstraße 79/80“, „Oranienburger Straße 39“, „Leipziger Platz 8“ in Berlin sowie die „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main (TEUR 151.295). Des Weiteren wird unverändert zum 31. Dezember 2021 unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH (Projekt „Rhein VII“) ausgewiesen (TEUR 514).

Die **Vorräte** bestehen zum 30. Juni 2022 ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 11.210 (31. Dezember 2021: TEUR 6.907) und beinhalten einerseits den Baufortschritt, der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 9.600 (31. Dezember 2021: TEUR 5.055). Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.610 (31. Dezember 2021: TEUR 1.852) enthalten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag rund TEUR 2.189 (31. Dezember 2021: TEUR 2.907). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Vereinnahmung von Forderungen der IC Immobilien Betriebsgesellschaft sowie der IC Baumanagement zurückzuführen.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 10.732 (31. Dezember 2021: TEUR 11.109). Darin sind TEUR 8.448 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2021: TEUR 8.825). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügbungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2022 TEUR 86.821 (31. Dezember 2021: TEUR 87.251). Der Rückgang des Eigenkapitals ergibt sich durch das negative Konzernjahresergebnis zum 30. Juni 2022. Insgesamt ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 49% (31. Dezember 2021: 50 %).

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

Die **langfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** (TEUR 8.250; unverändert zum 31. Dezember 2021) 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. Im Oktober 2021 erfolgte ein Teilrückkauf mit Entwertung in Höhe von TEUR 11.750 (nominal). Die Anleihe hat eine Laufzeit von 5 Jahren und wird mit 3 % p. a. verzinst.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 65.000; 31. Dezember 2021: TEUR 65.940) 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 548 (31. Dezember 2021: TEUR 581) betreffen zum Bilanzstichtag Gewährleistungsrückstellungen in Höhe von TEUR 310 (31. Dezember 2021: TEUR 316)

sowie Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 238 (31. Dezember 2021: TEUR 265).

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** zum 30. Juni 2022 betreffen – analog zum Vorjahresstichtag – die jeweils für den letzten Monat des Berichtszeitraums abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 (TEUR 21).

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 1.642; 31. Dezember 2021: TEUR 1.823) 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 1.608 (31. Dezember 2021: TEUR 1.451) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 291 (31. Dezember 2021: TEUR 291) eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen, Rückstellungen für Baukosten (TEUR 282; 31. Dezember 2021: TEUR 0), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 212; 31. Dezember 2021: TEUR 236), Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2021: TEUR 150), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 97; 31. Dezember 2021: TEUR 134) sowie Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 44 (31. Dezember 2021: TEUR 26), Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 92 (31. Dezember 2021: TEUR 26) ebenfalls enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen einerseits in Höhe von EUR 1,7 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 2,1 Mio.) Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte. Zum anderen sind in den erhaltenen Anzahlungen solche für die im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld enthalten (rund EUR 10,1 Mio.; 31. Dezember 2021: rund EUR 5,8 Mio.)

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-) Projekten (TEUR 1.351; 31. Dezember 2021: TEUR 1.321) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 153; 31. Dezember 2021: TEUR 345) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (TEUR 4; 31. Dezember 2021: TEUR 2).

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 1.455 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.133) resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals, wobei die im Vorjahreszeitraum auf Konzernebene in das Eigenkapital verbuchte Einzahlung aus der Veräußerung von 15 % der Geschäftsanteile an der IC Objekt 9 Berlin GmbH gemäß DRS 21 Deutscher Rechnungslegungsstandard) dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet wurde.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 95 (Vorjahreszeitraum: TEUR 85) resultiert aus Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von TEUR 95 (Vorjahreszeitraum: TEUR 83).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund TEUR -1.738 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.526) resultiert maßgeblich aus der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (TEUR 886; Vorjahreszeitraum: TEUR 901) sowie gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 852 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.066). Im Vorjahreszeitraum wurden zudem im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit die Einzahlungen aus dem Verkauf von 15 % der Geschäftsanteile an der IC Objekt 9 Berlin GmbH im Rahmen eines Share Deals in Höhe von insgesamt rund TEUR 441 ausgewiesen.

4. NACHTRAGSBERICHT

Am 31. August 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft als virtuelle Hauptversammlung statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit mindestens rund 99,9 % der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt. Dies umfasste auch die Schaffung eines genehmigten Kapitals 2022 in Höhe von EUR 43,0 Mio. sowie die Schaffung eines bedingten Kapitals in Höhe von EUR 43,0 Mio. mit der Ermächtigung zur Ausgabe von auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 86,0 Mio. Diese Kapitalbeschlüsse ermöglichen der Gesellschaft auch in Zukunft, die Flexibilität zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und damit die Möglichkeit, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen reagieren zu können bzw. den Weg zu einer im Interesse der Gesellschaft liegenden flexiblen und zeitnahen Finanzierung. Zudem ist Herr Luca Pesarini im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung für weitere fünf Jahre als Aufsichtsratsmitglied gewählt worden und der Sitz der InCity Immobilien AG ist von Frankfurt am Main nach Schönefeld, Brandenburg, verlegt worden. Die Sitzverlegung bedarf noch der Eintragung in das Handelsregister (konstitutive Wirkung).

Ebenfalls am 31. August 2022 wurde die Sitzverlegung von Frankfurt am Main nach Schönefeld, Brandenburg, für die folgenden Tochterunternehmen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beschlossen: IC Objekt2 Berlin GmbH, IC Objekt3 Berlin GmbH, IC Objekt4 Berlin GmbH, IC Objekt5 Berlin GmbH, IC Objekt6 Berlin GmbH, IC Objekt7 Frankfurt GmbH, IC Objekt8 Frankfurt GmbH, IC Objekt11 Berlin GmbH, IC Objekt12 Berlin GmbH und IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH. Diese Sitzverlegungen bedürfen ebenfalls noch der Eintragung in das Handelsregister (konstitutive Wirkung).

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

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Zum Stichtag des Halbjahresabschlusses über das erste Halbjahr 2022 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2021 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 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 Generalübernehmervertrages 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 ab Fertigstellung des Neubaus – im Jahr 2023 – in Form einer ersten Teilabrechnung erfasst. Die weitere Abrechnung erfolgt dann sukzessive mit fortlaufender Vermietung und entsprechendem Ausbau der Mietflächen.

Der Vorstand hält für das Geschäftsjahr 2022 unverändert an seiner im Geschäftsbericht 2021 unter Punkt 7.3 („Ausblick“) veröffentlichten Ergebnisprognose für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) fest:

Für das laufende Geschäftsjahr 2022 wird demnach mit einem deutlich negativen Jahresergebnis auf Konzernebene geplant, was in erster Linie an den ordentlichen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen liegt, die gemäß HGB-Bilanzierung vorzunehmen sind. Diese werden sich voraussichtlich auf rund 2,0 Millionen Euro belaufen; davon entfallen allein rund 1,9 Millionen Euro auf Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien. Darüber hinaus enthält die Prognose für den Konzernabschluss 2022 Investitionen in den Bestand mit einem Volumen zwischen 1,0 Millionen Euro und 1,5 Millionen Euro, welche bilanzseitig nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern. Beim weitaus überwiegenden Teil dieser Investitionen handelt es sich um werterhöhende Maßnahmen. Vor diesem Hintergrund wird sich nach der derzeitigen Prognose für das Gesamtjahr 2022 im Konzern ein Jahresfehlbetrag zwischen -2,5 Millionen Euro und -3,0 Millionen Euro ergeben.

Im Einzelabschluss der InCity AG wird derzeit für 2022 ebenfalls ein negatives Jahresergebnis erwartet, das zwischen -0,1 Millionen Euro und -0,6 Millionen Euro liegen dürfte.

Eventuelle zusätzliche Ergebnisbeiträge aus Akquisitionen oder Verkäufen sind in diesen Ergebnisprognosen weder auf Ebene des Konzerns noch auf Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG enthalten

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, 14. September 2022

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 2022 NACH HGB

AKTIVA TEUR	30.06.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	11	31
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	149.196	150.114
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	227	247
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.116	2.041
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	514	514
	152.064	152.947
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	11.210	6.907
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.048	2.805
2. Sonstige Vermögensgegenstände	141	102
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	10.732	11.109
	24.131	20.923
C. Rechnungsabgrenzungsposten	240	190
Summe Aktiva	176.435	174.060

KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2022 NACH HGB

PASSIVA TEUR	30.06.2022	31.12.2021
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	86.000	86.000
./i. eigene Anteile	-36	-36
<i>Bedingtes Kapital TEUR 43.000 (Vj. TEUR 43.000)</i>	85.964	85.964
II. Kapitalrücklage	11.245	11.245
III. Gewinnrücklage		
1. Gesetzliche Gewinnrücklage	36	36
2. Andere Gewinnrücklagen	-103	-103
IV. Konzernbilanzverlust	-10.471	-10.042
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	150	151
	86.821	87.251
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	92	40
2. Sonstige Rückstellungen	2.064	1.992
	2.156	2.032
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	8.271	8.271
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.000	65.940
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.785	7.892
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	748	853
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.610	1.769
<i>davon aus Steuern TEUR 153 (Vj. TEUR 345) davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit TEUR 4 (Vj. TEUR 2)</i>		
	87.414	84.725
D. Rechnungsabgrenzungsposten	44	52
Summe Passiva	176.435	174.060

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

TEUR	01.01.-30.06. 2022	01.01.-30.06. 2021
1. Umsatzerlöse	4.089	3.326
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	4.303	341
3. Sonstige betriebliche Erträge	184	297
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.524	-991
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-722	-747
b) Soziale Abgaben	-91	-93
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-966	-981
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-827	-908
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-797	-1.010
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-79	-36
10. Ergebnis nach Steuern	-430	-802
11. Sonstige Steuern	0	0
12. Konzernjahresfehlbetrag	-430	-802
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-10.042	-11.058
14. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresergebnis	1	1
15. Konzernbilanzverlust	-10.471	-11.859

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

TEUR	01.01.-30.06. 2022	01.01.-30.06. 2021
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-351	-766
(+) Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagen	966	981
	615	215
(+/-) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	6
(+/-) Gewinn/Verlust aus Anlagengang	0	1
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	797	1.010
(+/-) Ertragssteuerzahlungen	-28	-57
	1.384	1.175
(+/-) Veränderung der Vorräte	-4.303	-341
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	757	-13
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Aktiva	-89	-73
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	83	-79
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-105	105
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	3.728	359
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	1.455	1.133
(+) Einzahlungen aus Abgang Anlagevermögen	0	4
(-) Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen	-95	-83
(-) Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-95	-85
(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	115
(+) Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	326
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-886	-901
(-) gezahlte Zinsen	-852	-1.066
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.738	-1.526
Veränderung des Finanzmittelbestands	-377	-478
(+) Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	11.109	16.499
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.732	16.021

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2022 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesetzl. Gewinn- rücklage	Andere Gewinn- rücklage
1. Januar 2021	86.000	11.245	36	-103
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2021	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen		115		
30. Juni 2021	86.000	11.360	36	-103
 1. Januar 2022	 86.000	 11.245	 36	 -103
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2022	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen				
30. Juni 2022	86.000	11.245	36	-103

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2022 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile anderer Gesellschafter	Insgesamt
-36	-11.058	154	86.238
0	-801	-1	-802
		326	441
-36	-11.859	479	85.877
-36	-10.042	151	87.251
0	-429	-1	-430
		0	0
-36	-10.471	150	86.821

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.06.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	235	0	0	0	235
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	159.688	0	0	0	159.688
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	473	9	0	0	482
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.041	86	11	0	2.116
	162.202	95	11	0	162.286
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.866	0	0	0	2.866
	165.303	95	11	0	165.387

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2022	Zugänge	Abgänge	30.06.2022	30.06.2022	31.12.2021
204	20	0	224	12	31
9.574	918	0	10.492	149.196	150.114
226	29	0	255	227	247
0	0	0	0	2.116	2.041
9.800	947	0	10.747	151.539	152.402
2.352	0	0	2.352	514	514
12.356	967	0	13.323	152.064	152.947

ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2022 wurde am 14. September 2022 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

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

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), auf den niedrigeren beizulegenden Wert, vermindert.

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

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

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

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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.

Konsolidierungskreis

1.4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 2022 wurden keine Gesellschaften erstmalig konsolidiert.

Im ersten Halbjahr 2022 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 152.064 (31. Dezember 2021: TEUR 152.947) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 151.539; 31. Dezember 2021: TEUR 152.402). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 149.196 (31. Dezember 2021: TEUR 150.114). Dieser Betrag betrifft die sieben im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 514 (31. Dezember 2021: TEUR 514) 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 514. Zum 31. Dezember 2021 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.290 und für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von TEUR 98 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 11 (31. Dezember 2021: TEUR 31) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -lizenzen des Mutterunternehmens.

Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 30.06.2022	Kapitalanteil der InCity AG %
Mutterunternehmen	
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-
Voll konsolidierte Unternehmen	
Cologne Immo Invest II GmbH i. L., Köln	100
Immobilien Invest Köln GmbH i. L., Köln	100
Rheinland Immo Invest GmbH i. L., Köln	100
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
BRST Immo Invest GmbH i. L., Köln	74
MG 10-14 GmbH i. L., Köln	100
BRST 100 Immo Invest GmbH i. L., Köln	94
Immo Invest Rhein-Main GmbH i. L., Köln	100
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100
IC Bau GmbH, Schönefeld	100
IC Baumanagement GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100*
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt12 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen:	-
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln**	45

* mittelbar über IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main

** mittelbar über Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin

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

2.2. Vorräte

Die Vorräte bestehen zum 30. Juni 2022 ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 11.210 (31. Dezember 2021: TEUR 6.907) und beinhalten einerseits den Baufortschritt, der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 9.600 (31. Dezember 2021: TEUR 5.055). Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.610 (31. Dezember 2021: TEUR 1.852) enthalten.

2.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.048 (31. Dezember 2021: TEUR 2.805) 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 16 (31. Dezember 2021: TEUR 19). Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinbehalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2021 innerhalb eines Jahres fällig.

2.4. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 10.732 (31. Dezember 2021: TEUR 11.109). Darin sind TEUR 8.448 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2021: TEUR 8.825). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

2.5. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 240 (31. Dezember 2021: TEUR 190) 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 2022 TEUR 86.000 (31. Dezember 2021: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2021: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2020	86.000.000	86.000
31.12.2021	86.000.000	86.000
30.06.2022	86.000.000	86.000

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende genehmigte Kapital 2016/I 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 2022 betrug das Genehmigte Kapital demnach EUR 43.000.000,00.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende bedingte Kapital 2016/I aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00, eingeteilt in bis zu Stück 43.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Das bedingte Kapital beträgt zum 30. Juni 2022 demnach EUR 43.000.000,00.

Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 30. Juni 2022 unverändert zum 31. Dezember 2021 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 2021: 0,04 %) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 30. Juni 2021 TEUR 11.245 (31. Dezember 2021 TEUR 11.245).

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

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR -10.471 ist ein Verlustvortrag von TEUR -10.042 enthalten.

2.7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 2.064, 31. Dezember 2021: TEUR 1.992) betreffen hauptsächlich Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 460 (31. Dezember 2021: TEUR 460), eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 291 (31. Dezember 2021: TEUR 291), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 238 (31. Dezember 2021: 265), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 212 (31. Dezember 2021: TEUR 236). Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 97 (31. Dezember 2021: TEUR 134), Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 44 (31. Dezember 2021: TEUR 26).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 8 Jahren von 0,81 % (31. Dezember 2021: 0,86 %) verwendet.

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

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

2.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	30.06.2022 Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Anleihe (31.12.2021)	21 (21)	8.250 (8.250)	0 (0)	8.271 (8.271)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2021)	1.642 (1.823)	5.225 (6.025)	58.133 (58.092)	65.000 (65.940)
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2021)	1.719 (2.073)	10.066 (5.819)	0 (0)	11.785 (7.892)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2021)	748 (853)	0 (0)	0 (0)	748 (853)
5. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2021)	1.610 (1.769)	0 (0)	0 (0)	1.610 (1.769)
- davon aus Steuern (31.12.2021)	153 (345)	0 (0)	0 (0)	153 (345)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2021)	4 (2)	0 (0)	0 (0)	4 (2)

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

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-) Projekten in Höhe von TEUR 1.321 (31. Dezember 2021: TEUR 1.321) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 153 (31. Dezember 2021: 345) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 4 (31. Dezember 2021: TEUR 2).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 45 (31. Dezember 2021: TEUR 51) beinhalten maßgeblich Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das zweite Halbjahr 2022 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 3.006, 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 726 (31. Dezember 2021: TEUR 779) 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 2022 wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 86 (Vorjahreszeitraum: TEUR 85) 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 2022 einen positiven Marktwert von rund TEUR 71. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Market-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 TEUR 4.089 (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.326) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit TEUR 3.864 aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.101). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus im Berichtszeitraum abgerechneten Mieterschlussrechnungen der Vorjahre; dies hat lediglich Auswirkungen auf die Höhe der Umsatzerlöse und wird durch die Bestandsveränderung kompensiert.

Zum anderen umfassen die Konzern-Umsatzerlöse Erträge aus Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von TEUR 225 (Vorjahreszeitraum: TEUR 225).

3.2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

In der Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (TEUR 4.545), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrages) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, enthalten (Vorjahreszeitraum: EUR 0). Zudem betrifft die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen den saldierten Effekt aus umlagefähigen Betriebskosten des laufenden Jahres und final abgerechneter Mieterschlussabrechnungen für Vorjahre in Höhe von TEUR -242 (Vorjahreszeitraum: TEUR 341).

3.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 184 (Vorjahreszeitraum: TEUR 297) und setzen sich maßgeblich aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 48; Vorjahreszeitraum: TEUR 1), der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 42; Vorjahreszeitraum: TEUR 93), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 17; Vorjahreszeitraum: TEUR 40) sowie Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten Büroflächen (TEUR 28; Vorjahreszeitraum: TEUR 27) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtszeitraum Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 27 (Vorjahreszeitraum: TEUR 46).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 827 (Vorjahreszeitraum: TEUR 908) umfassen im Wesentlichen im Berichtszeitraum Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 189 (Vorjahreszeitraum: TEUR 209), Raumkosten (TEUR 121; Vorjahreszeitraum: TEUR 105), EDV-Kosten (TEUR 77; Vorjahreszeitraum: TEUR 92), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 83; Vorjahreszeitraum: TEUR 78), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 48; Vorjahreszeitraum: TEUR 46), Buchführungskosten (TEUR 36; Vorjahreszeitraum: TEUR 32), Einzelwertberichtigungen / Forderungsverluste auf Forderungen (TEUR 27; Vorjahreszeitraum: TEUR 134) sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 22).

3.4. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Sonstige Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 797 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.010) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 651; Vorjahreszeitraum: TEUR 690) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 124; Vorjahreszeitraum: TEUR 300) zusammen.

3.5. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 79 (Vorjahreszeitraum: TEUR 36) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen.

Auf Basis des Konzernjahresjahresfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR 351 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragsteuersatz von 31,5 % eine erwartete Steuererstattung von TEUR 0. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem zum einen aus steuerbarem Ertrag von Einzelgesellschaften sowie zum anderen aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.284 (31. Dezember 2021: TEUR 2.284) 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 16 (Vorjahr: 16).

5.4. NACHTRAGSBERICHT

Am 31. August 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft als virtuelle Hauptversammlung statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit mindestens rund 99,9 % der

stimmberechtigten Stimmen zugestimmt. Dies umfasste auch die Schaffung eines genehmigten Kapitals 2022 in Höhe von EUR 43,0 Mio. sowie die Schaffung eines bedingten Kapitals in Höhe von EUR 43,0 Mio. mit der Ermächtigung zur Ausgabe von auf den Inhaber oder auf den Namen lautenden Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 86,0 Mio. Diese Kapitalbeschlüsse ermöglichen der Gesellschaft auch in Zukunft, die Flexibilität zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und damit die Möglichkeit, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen reagieren zu können bzw. den Weg zu einer im Interesse der Gesellschaft liegenden flexiblen und zeitnahen Finanzierung. Zudem ist Herr Luca Pesarini im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung für weitere fünf Jahre als Aufsichtsratsmitglied gewählt worden und der Sitz der InCity Immobilien AG ist von Frankfurt am Main nach Schönefeld, Brandenburg, verlegt worden. Die Sitzverlegung bedarf noch der Eintragung in das Handelsregister (konstitutive Wirkung).

Ebenfalls am 31. August 2022 wurde die Sitzverlegung von Frankfurt am Main nach Schönefeld, Brandenburg, für die folgenden Tochterunternehmen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beschlossen: IC Objekt2 Berlin GmbH, IC Objekt3 Berlin GmbH, IC Objekt4 Berlin GmbH, IC Objekt5 Berlin GmbH, IC Objekt6 Berlin GmbH, IC Objekt7 Frankfurt GmbH, IC Objekt8 Frankfurt GmbH, IC Objekt11 Berlin GmbH, IC Objekt12 Berlin GmbH und IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH. Diese Sitzverlegungen bedürfen ebenfalls noch der Eintragung in das Handelsregister (konstitutive Wirkung).

Darüber hinaus sind nach dem 1. Juli 2022 keine Ereignisse von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG eingetreten.

Frankfurt am Main, 14. September 2022

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 2022 NACH HGB

AKTIVA	30.06.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	TEUR
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		11.233,02	31
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		43.227,57	48
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.069.669,05		1.070
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.860.115,08		96.773
		97.929.784,13	97.843
		97.984.244,72	97.922
B Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.200,00		28
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.418.373,11		5.962
3. Sonstige Vermögensgegenstände	28.460,60		29
		6.475.033,71	6.019
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		2.205.748,78	2.721
		8.680.782,49	8.740
C Rechnungsabgrenzungsposten		35.789,39	32
Bilanzsumme		106.700.816,60	106.694

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT

BILANZ ZUM 30. JUNI 2022 NACH HGB

PASSIVA	30.06.2022	31.12.2021
	EUR	TEUR
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	86.000.000,00	86.000
./. eigene Anteile	-36.271,00	-36
<i>bedingtes Kapital EUR 43.000.000,00 (Vj.: TEUR 43.000)</i>	85.963.729,00	85.964
II. Kapitalrücklage	11.245.115,24	11.245
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	35.853,42	36
IV. Bilanzgewinn	181.473,74	160
	97.426.171,40	97.405
B Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	44.052,95	21
2. Sonstige Rückstellungen	546.645,22	546
	590.698,17	567
C Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	8.270.625,00	8.271
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.004,40	84
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	280.057,56	268
4. Sonstige Verbindlichkeiten	51.371,28	94
davon aus Steuern EUR 50.020,75 (Vj. TEUR 93)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 926,38 (Vj. TEUR 1)		
	8.679.058,24	8.717
D Rechnungsabgrenzungsposten	4.888,79	5
Bilanzsumme	106.700.816,60	106.694

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

	01.01.-30.06. 2022 EUR	01.01.-30.06. 2021 TEUR
1. Umsatzerlöse	300.450,00	316
2. Sonstige betriebliche Erträge	37.105,39	475
	337.555,39	791
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-117.707,78	0
	-117.707,78	0
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-328.035,51	-392
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)</i>	-23.201,96	-32
	-351.237,47	-424
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-25.305,54	-33
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-123.990,10	-7
	-149.295,64	-40
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-451.558,45	-527
	-1.069.799,34	-991
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 909.109,97 (Vj. TEUR 943)</i>	909.109,97	943
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen EUR 1.115,06 (Vj. EUR 116,32)</i>	-130.952,13	-311
	778.157,84	632
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-24.529,07	-8
9. Ergebnis nach Steuern	21.384,82	424
10. Sonstige Steuern	98,00	0
11. Jahresüberschuss	21.286,82	424
12. Gewinnvortrag	160.186,92	-1.945
13. Bilanzgewinn	181.473,74	-1.521

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten			
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	30.06.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	234.119,01	0,00	0,00	234.119,01
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.233,00	420,13	0,00	155.653,13
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.813.653,25	0,00	0,00	7.813.653,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.772.891,33	1.187.223,75	1.100.000,00	96.860.115,08
	104.586.544,58	1.187.223,75	1.100.000,00	104.673.768,33
	104.975.896,59	1.187.643,88	1.100.000,00	105.063.540,47

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

01.01.2022	Kumulierte Abschreibungen		30.06.2022	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30.06.2022	31.12.2021
202.888,01	19.997,98	0,00	222.885,99	11.233,02	31.231,00
107.118,00	5.307,56	0,00	112.425,56	43.227,57	48.115,00
6.743.984,20	0,00	0,00	6.743.984,20	1.069.669,05	1.069.669,05
0,00	0,00	0,00	0,00	96.860.115,08	96.772.891,33
6.743.984,20	0,00	0,00	6.743.984,20	97.929.784,13	97.842.560,38
7.053.990,21	25.305,54	0,00	7.079.295,75	97.984.244,72	97.921.906,38

InCity-Portfolio

INCITY-PORTFOLIO: BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTBETEILIGUNGEN

Portfolio Bestandsimmobilien – Status September 2022



Das Bestandsportfolio der InCity AG umfasst zum 30. Juni 2022 sieben Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt.

Der Marktwert des Portfolios der InCity AG lag zum 30. Juni 2022 bei EUR 227,2 Millionen.¹⁵

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.
- 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“

¹⁵ Lt. Bewertung BNP Paribas Real Estate zum Stichtag 31.12.2021

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 Bestandsportfolio 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 erfolgte zum 30. September 2021.

BESTANDSPORTFOLIO

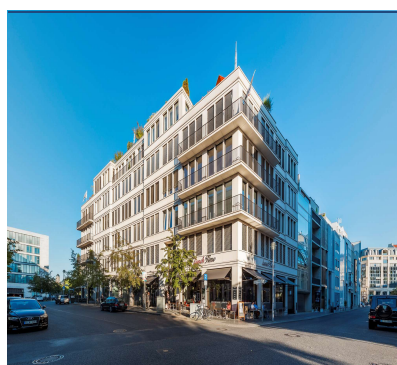
Metropolregion Berlin, Leipziger Platz 8, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand ¹⁶ :	84 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.871 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 53,4 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁷ :	EUR 1,44 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,97 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 24 Tiefgaragenstellplätze. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 31. März 2019.

Metropolregion Berlin, Jägerstraße 34/35, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	51%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.992 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 39,7 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁸ :	EUR 1,20 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,33 Mio.

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

¹⁶ Wohnflächen befinden sich derzeit in Sanierung

¹⁷ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

¹⁸ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Metropolregion Berlin, Jägerstraße 54/55 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand ¹⁹ :	87 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.448 m²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 49,4 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ²⁰ :	EUR 1,33 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,68 Mio.

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

Metropolregion Berlin, Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	93 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.426 m²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 37,5 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ²¹ :	EUR 1,26 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,52 Mio.

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

¹⁹ Penthäuser im Dachgeschoss in Fertigstellung

²⁰ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

²¹ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Metropolregion Berlin, Oranienburger Straße 39, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	98 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.819 m²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 13,0 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ²² :	EUR 0,37 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 0,46 Mio.

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

Metropolregion Berlin, Bernburger Straße 30/31, 10963 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.224 m²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 24,5 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist:	EUR 0,57 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,10 Mio.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg und zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.225 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.

²² Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

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



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	27 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.305 m²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2021:	EUR 9,7 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ²³ :	EUR 0,35 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 0,36 Mio.

Das im Jahr 2015 umfangreich modernisierte, sechsgeschossiges 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.

²³ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

FINANZKALENDER

15. September 2022

Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2022

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:

15. September 2022

Hinweis

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

Disclaimer

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

InCity Immobilien AG
Beethovenstraße 71
60325 Frankfurt am Main

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