

H1 2023
Halbjahresbericht

KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	H1 2023	H1 2022	Abweichung	
			absolut	relativ
EBIT	0,1	0,2	-0,1	-50%
Zinsergebnis	-0,1	-0,1	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	0,0	-0,1	0,1	-100%
EBT	-0,1	0,0	-0,1	0%
Jahresüberschuss	-0,1	0,0	-0,1	-100%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-0,2	-0,4	0,2	50%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-0,1	-0,1	0,0	0%
in Mio. EUR	30.06.2023	31.12.2022	Abweichung	
Bilanzsumme	104,5	106,6	-2,1	-2%
Anlagevermögen	97,1	97,7	-0,6	-1%
<i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>	95,9	96,6	-0,7	-1%
Umlaufvermögen	7,4	8,9	-1,5	-17%
<i>davon Liquidität</i>	1,9	2,2	-0,3	-14%
Eigenkapital	95,5	95,5	0,0	0%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8,4	10,5	-2,1	-20%
EK-Quote (in %)	91,4	89,6		

KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	H1 2023	H1 2022	Abweichung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	3,7	4,1	-0,4	-10%
Gesamtleistung	10,4	8,4	2,0	24%
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	0,2	0,1	50%
EBITDA	0,6	1,4	-0,8	57%
EBIT	-0,3	0,4	-0,7	>-100%
EBT	-1,1	-0,4	-0,7	>-100%
Periodenergebnis	-1,2	-0,4	-0,8	>100%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,01	0,00	-0,01	0%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	1,6	1,5	0,1	4%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	-0,1	0,1	-100%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,7	-1,7	0,0	0%

in Mio. EUR	30.06.2023	31.12.2022	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	188,8	183,7	5,1	3%
Anlagevermögen	148,6	149,5	-0,9	-1%
Umlaufvermögen	40,1	34,1	6,0	18%
<i>davon liquide Mittel</i>	<i>11,0</i>	<i>11,1</i>	<i>-0,1</i>	<i>-1%</i>
Eigenkapital	83,1	84,3	-1,2	-1%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	<i>86,0</i>	<i>86,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0%</i>
Verbindlichkeiten	94,3	88,4	5,9	3%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	<i>63,4</i>	<i>64,3</i>	<i>-0,9</i>	<i>-1%</i>
EK-Quote (in %)	44,0	45,9		
NAV je Aktie in EUR	1,66	1,66		

AKTIE	H1 2023	H1 2022
Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 30.6.	86,0	86,0
Streubesitz (in %) am 30.6.	ca. 8,4 ¹⁾	ca. 9,0 ¹⁾
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 30.6.	110,9	118,7

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

INHALTSVERZEICHNIS

H1 2023 Halbjahresbericht

Vorwort des Vorstands	05
Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2023	09
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	10
Wirtschaftsbericht	12
Finanzanalyse	15
Nachtragsbericht	24
Risiko- und Chancenbericht	25
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
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	36
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	38
Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG	51
Bilanz	52
Gewinn- und Verlustrechnung	55
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 im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2023 hat insgesamt die Erwartungen und Planungen des Vorstands der InCity Immobilien AG erfüllt. Der InCity-Konzern konzentrierte sich im Berichtszeitraum weiterhin auf die Umsetzung von in den Vorjahren initiierten Vermietungskonzepten, auf das aktive Management seiner Bestandsimmobilien einschließlich von Umbaumaßnahmen sowie auf die eigenen Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung einer neuen Büroimmobilie für einen Dritten, die in der näheren Umgebung des Hauptstadtflughafens BER und des neuen Firmensitzes der Gesellschaft in Schönefeld entsteht. Hierfür hatte mit der IC Bau GmbH eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des InCity-Konzerns einen entsprechenden Generalübernehmervertrag geschlossen. Der Immobilienbestand des InCity Konzerns umfasste zum 30. Juni 2023 unverändert fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main. Deren HGB-Buchwerte summierten sich zum Berichtsstichtag auf rund EUR 148 Mio.

Das Marktumfeld für die deutsche Immobilienwirtschaft war im Berichtszeitraum weiter von erheblichen Herausforderungen geprägt. Mehrere signifikante Erhöhungen des Zinsniveaus innerhalb weniger Monate, eine im Vergleich zum Vorjahr zwar etwas geringere, aber weiterhin auf hohem Niveau verharrende Inflationsrate sowie der anhaltende Krieg in der Ukraine und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die internationalen Rohstoff- und Gütermärkte sorgten dafür, dass das Wirtschaftswachstum in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres weiter zurückging und im zweiten Quartal stagnierte.

Ungeachtet der im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum deutlich eingetrübten konjunkturellen Rahmenbedingungen konnte die gute Vermietungssituation in den Bestandsobjekten der InCity erhalten bleiben. Die leichte Erhöhung des Leerstandes gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres ist im Wesentlichen durch das erwartete Auslaufen eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt zu Ende Juli 2022 sowie durch einen temporär durch Umbaumaßnahmen bedingten Leerstand im Objekt „Jägerstraße 34/35“ in Berlin begründet. Für das Objekt in Frankfurt am Main werden derzeit verschiedene Szenarien für eine künftige Nutzung oder Verwertung erarbeitet. Für den Großteil der leerstehenden Wohneinheiten in der „Jägerstraße 34/35“ wird die Vermarktung im September 2023 starten. Die robuste Entwicklung unseres Portfolios in einem nun bereits seit mehreren Jahren durch unterschiedliche Belastungsfaktoren geprägten Marktumfeld ist für uns ein deutliches Signal, auch bei künftigen Erwerbungen nicht von unseren strengen Auswahlkriterien abzuweichen. Gerade während der Zeit der COVID-19-Pandemie und nun erneut angesichts der Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfeldes seit 2022 hat sich deutlich gezeigt, dass die Auswahl der Immobilien unseres Bestandsportfolios nach bewährten Kriterien erheblich zu dessen Resilienz beigetragen hat und sicherlich auch weiter beitragen wird.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2023 war mit TEUR -1.160 weiterhin negativ. Der Rückgang im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2022: TEUR -430) ist im Wesentlichen auf den Rückgang des EBITDA um rund TEUR 795 zurückzuführen, der durch geringere Zinsaufwendungen

und geringere Ertragsteuern nur zu einem vergleichsweise geringen Teil kompensiert werden konnte. Hierbei ist unverändert darauf hinzuweisen, dass das handelsrechtliche Konzernergebnis auch im aktuellen Berichtszeitraum maßgeblich durch die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand geprägt ist, die sich in den ersten sechs Monaten 2023 auf rund TEUR 919 (Vorjahreszeitraum: TEUR 919) summierten und entsprechend ergebnismindernd wirkten. Die Entwicklung der Marktwerte und die sich daraus ergebenden, weiterhin hohen stillen Reserven, werden im HGB-Ergebnis dagegen nicht abgebildet. Auf Einzelabschlussenebene lag das Halbjahresergebnis 2023 bei TEUR -60 (Vorjahreszeitraum: TEUR 21). Der Rückgang von TEUR 81 ist maßgeblich durch ein im Vorjahresvergleich um TEUR 106 geringeres EBIT bedingt, wobei dies vor allem auf die Neustrukturierung der operativen Asset Management Fees der Bestandsgesellschaften zurückzuführen ist, die seit Beginn des Geschäftsjahres 2023 von einer 100%igen Tochtergesellschaft der InCity AG vereinnahmt werden.

Das **EBITDA** auf Ebene des InCity-Konzerns belief sich im 1. Halbjahr 2023 auf rund EUR 0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 1,4 Mio.). Für den Rückgang um rund EUR 0,8 Mio. waren insbesondere für das Geschäftsjahr 2023 geplante und im ersten Halbjahr umgesetzte Investitionen in die Bestandsimmobilien (EUR -0,4 Mio.), geringere operative Erträge (Nettokalnmieten) der Bestandsimmobilien (EUR -0,2 Mio.) – bedingt durch den erhöhten Leerstand in den beiden oben genannten Bestandsobjekten – sowie höhere Einmal- bzw. Sondereffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR -0,2 Mio.) maßgeblich.

Die **Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG** lag zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2023 bei rund 91,4 % (31. Dezember 2022: rd. 89,6 %). Auf **Konzernenebene** ergab sich zum 30. Juni 2023 eine Eigenkapitalquote von rund 44,0 % (31. Dezember 2022: rd. 46,0 %), wobei der Rückgang maßgeblich auf den im Berichtszeitraum angefallenen Konzernhalbjahresfehlbetrag sowie die Bilanzverlängerung im Zusammenhang mit dem Baufortschritt der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld zurückzuführen ist. Der **innere Wert („Net Asset Value“, kurz: NAV)** der Aktie der InCity AG lag zum 30. Juni 2023 bei EUR 1,66 je Aktie und damit auf demselben Stand wie zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2022: EUR 1,66 je Aktie).

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des ersten Halbjahres 2023 bestätigt der Vorstand seine im Rahmen des Geschäftsberichts für das Jahr 2022 veröffentlichte Prognose. Diese geht für das laufende Geschäftsjahr 2023 von einem deutlich negativen Jahresergebnis auf Konzernenebene aus, welches primär durch die nach den Vorschriften des HGB vorzunehmenden ordentlichen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen geprägt sein wird. Diese werden sich voraussichtlich auf etwa EUR 1,9 Mio. belaufen, wovon allein rund EUR 1,8 Mio. auf Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien entfallen. Außerdem sind in der Prognose für das Konzernergebnis 2023 Investitionen in den Bestand mit einem Volumen zwischen 3,1 Millionen Euro und 3,6 Millionen Euro enthalten, die bilanzseitig nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern, zum weitaus überwiegenden Teil jedoch werterhöhende Maßnahmen darstellen. Insgesamt plant die Gesellschaft für 2023 im InCity Konzern derzeit mit einem Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR -3,8 Mio. und EUR -4,3 Mio. Im Einzelabschluss der InCity AG rechnen wir für 2023 ebenfalls mit einem negativen Jahresergebnis, das zwischen -0,4 Millionen Euro und -0,9 Millionen Euro liegen dürfte. Sowohl in der Prognose für den Konzern als auch in jener für den Einzelabschluss der InCity AG sind keine zusätzlichen Ergebnisbeiträge enthalten, die sich aus eventuellen Akquisitionen oder Verkäufen von

Immobilien ergeben könnten. Die Einschätzungen zur aktuellen und künftigen Marktentwicklung, die wir unseren Prognosen zugrunde gelegt haben, sehen wir durch die im Wirtschaftsbericht ausführlicher dargestellten Analysen führender Makler- und Beratungsunternehmen zu diesem Thema bestätigt.

Allen Aktionärinnen und Aktionären der InCity AG gilt an dieser Stelle unser Dank für ihr Vertrauen sowie für ihre oftmals bereits langjährige Verbundenheit mit der InCity AG. Zugleich danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des InCity-Konzerns für ihre tägliche Arbeit. Ihr Engagement und ihr hoher persönlicher Einsatz sind wesentliche Grundlagen für die solide Entwicklung des gesamten Konzerns in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld.

Schönefeld, im September 2023

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2023

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2023

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Der InCity Konzern im Überblick

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

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

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

Zum 30. Juni 2023 befanden sich fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 148 Mio. (31. Dezember 2022: fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 149 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns.

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

1.2. Unternehmensentwicklung im ersten Halbjahr 2023

Im ersten Halbjahr 2023 lag der Fokus neben der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien insbesondere auf der Fortführung der im Geschäftsjahr 2021 wieder aufgenommenen eigenen Projektsteuerungs- und -entwicklungstätigkeiten, d. h. der Fortsetzung des Neubaus einer Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines Generalübernehmervertrags.

In sämtlichen Bestandsobjekten konnte die InCity Gruppe trotz des im Halbjahr 2023 sich verschlechternden wirtschaftlichen Umfelds die sehr gute Vermietungssituation erhalten, wobei sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahreszeitraum temporär leicht erhöht hat. Dies liegt vor allem begründet in dem erwarteten Auslaufen eines Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt Ende Juli 2022. Aktuell werden verschiedene Szenarien für eine weitere Nutzung oder Verwertung der Immobilie erarbeitet.

Im Zusammenhang mit der Renovierung der seit dem zweiten und dritten Quartal 2022 leerstehenden Wohneinheiten in der „Jägerstraße 34-35“ in Berlin wird aktuell ebenfalls eine umfassende Renovierung und Modernisierung der Allgemeinflächen des Gesamtobjektes umgesetzt. Ziel ist eine Modernisierung der Immobilie, welche der Wertigkeit des Objektes gerecht wird, eine langfristige Wertstabilität sicherstellt und den heutigen energetischen Standards entspricht. Der Großteil der leerstehenden Wohneinheiten steht kurz vor Fertigstellung und kann bereits im September 2023 vermarktet werden. Aktuell stehen das Penthouse sowie zwei weiteren Wohneinheiten unmittelbar vor den Umbaumaßnahmen. Bei den noch auszubauenden Penthouse-Einheiten im Objekt Jägerstraße 54/55 und den im Umbau befindlichen drei Wohnungen am Leipziger Platz wird eine Fertigstellung im Laufe des Jahres 2024 angestrebt.

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 2023 planmäßig voran.

Bis voraussichtlich Ende des Jahres 2023 – Fertigstellung der Allgemeinflächen sowie Übergabe von ersten Mietflächen – errichtet diese Tochtergesellschaft an einem bereits etablierten Gewerbestandort in Schönefeld einen repräsentativen Neubau mit 12.000 m² Bruttogeschossfläche für einen Dritten. Mit der Fertigstellung des Projekts, die für Ende des Jahres 2023 (gegebenenfalls ohne Berücksichtigung der weiteren spezifischen Mieterausbauten) geplant ist, wird unverändert auf Konzernebene der InCity AG von der ergebniswirksamen Teilgewinnrealisierung des Projekts ausgegangen.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2023 sieben Bestandsimmobilien (31. Dezember 2022: sieben Bestandsimmobilien).

1.3. Organe und Mitarbeiter

Dem Vorstand gehörten während des gesamten Berichtszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 Herr Michael Freund als CEO und Herr Helge H. Hehl als CFO an.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 folgende Mitglieder an:

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

Im ersten Halbjahr 2023 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 16 (Vorjahreszeitraum: 16) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt; davon 6 in der InCity AG (Vorjahreszeitraum: 5). Zum 30. Juni 2023 waren einschließlich Vorstand 16 Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt (30. Juni 2022: 16); davon 6 in der InCity AG (30. Juni 2022: 5).

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2022 sowie im ersten Quartal 2023 um 0,4 % beziehungsweise 0,1 % zurückgegangen war, meldete das Statistische Bundesamt für das zweite Quartal eine Stagnation des Wirtschaftswachstums in Deutschland. Preis-, saison- und kalenderbereinigt sei das BIP im Vergleich zum Vorquartal unverändert geblieben. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal habe sich preisbereinigt ein Rückgang um 0,6 % ergeben; preis- und kalenderbereinigt sei das BIP im Vorjahresvergleich um 0,2 % gesunken. Damit habe sich die deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2023 stabilisiert. Die Konsumausgaben, die sich zuvor ebenfalls in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen reduziert hatten, erhöhten sich im zweiten Quartal 2023 leicht um 0,1 %, wobei sich der private Konsum gegenüber dem Vorquartal unverändert zeigte und somit stabilisierte, während die zuvor teils deutlich rückläufigen Konsumausgaben des Staates sich leicht um 0,1 % erhöhten. Bei den Bruttoanlageinvestitionen waren ebenfalls leichte Zuwächse zu verzeichnen. Die Exporte fielen im zweiten Quartal 2023 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,1 % niedriger aus als im Vorquartal, während die Importe von Waren und Dienstleistungen stagnierten.¹

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2023 weiterhin insgesamt robust. Im Juni 2023 waren in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes rund 45,7 Millionen Personen erwerbstätig. Gegenüber dem Vormonat entsprach dies saisonbereinigt einem geringfügigen Rückgang um rund 1.000 Personen. Bis einschließlich Mai waren die Erwerbstätigenzahlen in den vorangegangenen Monaten seit dem Frühjahr 2021 jeweils gestiegen, wenngleich zuletzt mit geringerer Dynamik. Im Vergleich

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 336 vom 25. August 2023

zum Juni 2022 erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen um rund 305.000 Personen beziehungsweise 0,7 %, womit sich der langfristige Aufwärtstrend mit geringerem Tempo fortsetzte.²

Die Inflationsrate schwächte sich in Deutschland zur Jahresmitte 2023 etwas ab, lag aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Der Verbraucherpreisindex (VPI) stieg im Juli 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6,2 %; im Vergleich zum vorangegangenen Monat Juni ergab sich ein Anstieg um 0,3 %. Im Juni hatte der VPI um 6,4 % über dem Stand vom Juni 2022 gelegen. Nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes wurde die Inflation vor allem durch die Entwicklung der Nahrungsmittelpreise angetrieben. Zudem hätten sich im Vergleich zu den beiden Vormonaten etwas stärkere Anstiege der Energiepreise bemerkbar gemacht, wobei hier ein Basiseffekt durch den Wegfall der EEG-Umlage zum 1. Juli 2022 zu berücksichtigen sei.³

Das Zinsniveau erhöhte sich im Berichtszeitraum weiter. Mehrfach hob die Europäische Zentralbank ihre Leitzinssätze an, zuletzt mit Wirkung zum 21. Juni 2023 um 25 Basispunkte. Damit stieg der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte auf 4,00 %.⁴ Wenige Wochen nach dem Berichtsstichtag folgte eine weitere Leitzinserhöhung um 25 Basispunkte mit Wirkung zum 2. August 2023.

2.2. Der deutsche Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2023

Nachdem sich schon in der zweiten Jahreshälfte 2022 eine spürbare Abschwächung der Transaktionsvolumina am deutschen Immobilienmarkt abgezeichnet hatte, prägte diese Entwicklung auch das Marktgeschehen im ersten Halbjahr 2023 maßgeblich. Nach wie vor lagen die Preisvorstellungen potenzieller Käufer und diejenigen von verkaufswilligen Immobilieneigentümern oft so weit auseinander, dass in vielen Fällen keine Transaktionen zustande kamen. So registrierte das internationale Immobilienberatungsunternehmen CBRE für das erste Halbjahr 2023 am deutschen Immobilieninvestmentmarkt nur ein Transaktionsvolumen von rund 13,5 Milliarden Euro. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 entsprach dies einem Rückgang um 62 Prozent. Nach Beobachtungen von CBRE verringerte sich die Marktdynamik bei großvolumigen Transaktionen jedoch deutlicher als im mittleren und kleinen Segment. Die gefragteste Assetklasse waren Wohnimmobilien, gefolgt von Büros. Bei den Standorten dominierten die Top-7-Märkte, auf die 47 Prozent des Gesamttransaktionsvolumens entfielen. Unter diesen wiederum belegte Berlin laut CBRE unangefochten den ersten Platz.⁵

2.3. Gewerbeimmobilienmarkt

Bei den Nettoanfangsrenditen für erstklassige Bürohäuser beobachtete CBRE während des zweiten Quartals 2023 im Durchschnitt der Top-7-Standorte einen Anstieg um 0,17 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal. Am niedrigsten war die Nettoanfangsrendite in München mit 3,90 %, während sie in den übrigen sechs Top-Bürostandorten die Marke von 4 % erreichte oder überschritt. Im Vergleich zum letzten zyklischen Tiefstwert im April 2022 ermittelte CBRE einen Anstieg der Spitzenrenditen für Büroimmobilien um 1,40 Prozentpunkte. Gemessen an den nachfrage- und angebotsseitigen Fundamentaldaten, attestiert CBRE den deutschen Bürovermietungsmärkten eine weiterhin sehr robuste Marktentwicklung. Eine signifikante

² Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 303 vom 1. August 2023

³ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 311 vom 8. August 2023

⁴ Europäische Zentralbank / Eurosystem, Pressemitteilung vom 15. Juni 2023

⁵ CBRE GmbH, Germany Real Estate Investment Volumes Q2 2023

Verschlechterung der Nachfrage im Zuge der temporär begrenzten Rezession sei nicht eingetreten und bleibe auch weiter sehr unwahrscheinlich. Gleichwohl sei eine Verbesserung der Gesamtnachfrage vor dem Hintergrund einer sukzessiven Aufhellung der Konjunktur und des Geschäftsklimas erst mittelfristig wieder absehbar. Durch strukturelle Nachfragetreiber bei gleichzeitig restriktiver Angebotssituation werde am Büromarkt eine Polarisierung zwischen fungiblen und veralteten Objekten entlang von Objekt-, Lage- und ESG-Kriterien vorangetrieben. Dies führt nach Einschätzung von CBRE zu einem deutlichen Mietpreiswachstum für qualitativ hochwertige und ESG-konforme Objekte in den zentralen Lagen, woraus sich neue Investmentansätze für ertragsorientierte Investoren mit Asset-Management-Kompetenzen ergeben.⁶

2.4. Wohnimmobilienmarkt

An den deutschen Wohnimmobilien-Investmentmärkten summierte sich das Investitionsvolumen des gesamten ersten Halbjahres 2023 nach Angaben von BNP Paribas Real Estate nur auf rund 2,63 Mrd. Euro, womit das schwächste Ergebnis eines ersten Halbjahres seit 2011 verbucht und der langjährige Durchschnitt um 69 % unterschritten wurde. Im ersten Halbjahr 2022 waren noch gut sieben Milliarden Euro in größere Wohnungsbestände mit mindestens 30 Wohneinheiten investiert worden. Die Gründe für den Rückgang der Investmentaktivitäten an den deutschen Wohnungsmärkten sieht BNP Paribas Real Estate neben einigen makroökonomischen Unsicherheiten in der erschwerten beziehungsweise verteuerten Fremdfinanzierung. Die Preisfindungsphase sei noch nicht abgeschlossen, weshalb es weiter an marktbereitenden großvolumigen Deals mangle. Die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte erhöhten sich im zweiten Quartal spürbar, wobei der Anstieg sich je nach Standort auf 35 bis 50 Basispunkte belief. Teuerster Standort war weiterhin München mit 3,35 %, gefolgt von Berlin, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart mit jeweils 3,4 %. In Köln und Düsseldorf lagen die Netto-Spitzenrenditen zuletzt bei 3,50 %. Perspektivisch geht BNP Paribas Real Estate von einem relativ starken deutschen Wohn-Investmentmarkt aus; dafür sprächen die nachfrageseitigen Fundamentaldaten, sehr geringe Neubauvolumina sowie deutliche Mietpreissteigerungen und steigende Mietrenditen. Spätestens 2024 dürften Preisanpassungen nachgeholt werden und frische Kapitalzuflüsse in Wohnimmobilien zu erwarten sein.

2.5. Büroimmobilienmarkt Berlin

Dem Berliner Büroimmobilienmarkt bescheinigt CBRE angesichts der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein solides erstes Halbjahr. Der Flächenumsatz habe mit rund 286.500 Quadratmetern zwar um 13 Prozent unter dem des entsprechenden Vorjahreszeitraumes gelegen, doch sei die Zahl der Vermietungsabschlüsse um etwa zehn Prozent höher gewesen als im Durchschnitt der vergangenen fünf Halbjahre. Mit ihrem Mix aus öffentlicher Hand, traditionellen Corporates und Technologieunternehmen zeige sich die Berliner Wirtschaftsstruktur weiterhin relativ resilient, und Unternehmen setzten bei Lage und Ausstattung nach wie vor auf Qualität anstatt auf Quantität. Mit einer gewichteten Durchschnittsmiete von 28,20 Euro pro Quadratmeter und Monat bleibe Berlin weiter Spitzenreiter unter den Top-5-Büromärkten Deutschlands. Die Spitzenmieten stiegen sogar auf 43,50 Euro pro Quadratmeter und Monat, was im Vergleich zum entsprechendem Vorjahresquartal einem Zuwachs von

⁶ CBRE GmbH, Germany Real Estate Investment Volumes Q2 2023, und CBRE Research, Real Estate Market Outlook H2 2023 Deutschland

zwei Prozent entspricht. Der Leerstand erhöhte sich leicht auf 4,1 Prozent, liegt damit aber weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.⁷

2.6. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Am Büromarkt in Frankfurt am Main belief sich der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2023 laut CBRE insgesamt auf rund 174.000 Quadratmeter. Das waren zwar etwa sieben Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2022, doch handelte es sich dabei um den geringsten Umsatzrückgang unter allen Top-5-Bürostandorten Deutschlands. Dabei lag das Ergebnis des zweiten Quartals 2023 mit 90.500 Quadratmetern höher als das der beiden Vorquartale, in denen jeweils rund 84.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet worden waren. Auch in Frankfurt erhöhte sich die Zahl der Vermietungsabschlüsse zuletzt leicht. Die Leerstandsquote erhöhte sich im Vorjahresvergleich und liegt mit 8,0 Prozent weiterhin stabil auf etwa demselben Niveau wie bereits seit 2021. Dabei variiert der Leerstand relativ stark nach Lage und Objektqualität. Die erzielbare Spitzenmiete stieg auf 46,50 Euro pro Quadratmeter und Monat, womit sie zur Jahresmitte um rund zwei Prozent höher lag als im Vorjahr. Parallel dazu erhöhte sich die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt um acht Prozent auf 24,30 Euro pro Quadratmeter und Monat.⁸

3. FINANZANALYSE

3.1. Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2023 erfüllte insgesamt die Erwartungen und Planungen des Vorstands.

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2023 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Das operative **EBITDA** im Konzern sank in der Berichtsperiode im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,8 Mio. auf EUR 0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 1,4 Mio.). Der Rückgang zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen durch die für das Geschäftsjahr 2023 geplanten und in der Berichtsperiode erfolgten Investitionen in die Bestandsimmobilien (EUR 0,4 Mio.), geringere operative Erträge (Nettokalmmieten) der Bestandsimmobilien (EUR -0,2 Mio.) - bedingt durch den erhöhten Leerstand in den Bestandsobjekten „Jägerstraße 34/35“ und „Stiftstraße 18/20“ - sowie höhere Einmal- bzw. Sondereffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR -0,2 Mio.) - hauptsächlich bedingt durch Einmal-/Sondereffekte durch Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen von zwei ehemaligen Mietern.

Im ersten Halbjahr 2023 stellt sich das **Konzernergebnis** in Höhe von TEUR -1.160 (Vorjahreszeitraum: TEUR -430) weiterhin negativ dar. Der Rückgang um rund TEUR 730 ist im Wesentlichen auf den Rückgang des EBITDA um rund TEUR 795, geringere Zinsaufwendungen (TEUR 22) sowie geringere Ertragsteuern (TEUR 40) zurückzuführen.

⁷ CBRE Research, Berlin Büromarkt Q2 2023

⁸ CBRE, Frankfurt Büromarkt Q2 2023

Es ist unverändert festzuhalten, dass das handelsrechtliche Konzernergebnis durch die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand im Berichtszeitraum in Höhe von rund TEUR 919 (Vorjahreszeitraum: TEUR 919) ergebnismindernd geprägt ist.

Die Eigenkapitalquote im Konzern lag zum Bilanzstichtag bei rund 44 % (31. Dezember 2022: rund 46 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit dem in der Berichtsperiode erzielten Konzernhalbjahresfehlbetrag sowie der Bilanzverlängerung im Zusammenhang mit dem Baufortschritt der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines Generalübernehmervertrages.

Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: NAV) der Aktie der InCity AG beträgt zum 30. Juni 2023 – unverändert zum 31. Dezember 2022 – EUR 1,66 je Aktie.⁹

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im ersten Halbjahr 2023 fiel mit TEUR -60 (Vorjahreszeitraum: TEUR 21) um TEUR 80 im Vorjahresvergleich geringer aus. Dies ist maßgeblich auf ein im Vorjahresvergleich um TEUR 106 geringeres EBIT – maßgeblich durch die Neu-Strukturierung der operativen Asset-Management-Fees der Bestandsgesellschaften – zurückzuführen. Während im Vorjahreszeitraum die InCity AG von den Bestandsgesellschaften eine operative Asset-Management-Fee vereinnahmte und diesbezügliche Personalkosten der Tochtergesellschaft weiterbelastet bekam, vereinnahmt die InCity AG ab dem 1. Januar 2023 nur noch eine sogenannte Corporate Fee für die Unterstützung bei Unternehmensaktivitäten der bestandshaltenden Gesellschaften. Die operative Asset-Management-Fee wird durch die 100%ige Tochtergesellschaft, die IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt und kann somit zukünftig mittelbar über Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen. Unterhalb des operativen EBITs sanken die Aufwendungen aus Ertragsteuern um TEUR 26. Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG beträgt zum Stichtag rund 91,4 % (31. Dezember 2022: 89,6 %).

3.3. Ertragslage der InCity AG

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtszeitraum ausschließlich aus Erlösen aus konzerninternen Corporate-Fees in Höhe von insgesamt rund TEUR 56, welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Im Vorjahreszeitraum wurden Umsatzerlöse aus konzerninternen Asset-Management-Fees der Bestandsgesellschaften in Höhe von TEUR 300 erzielt. Der Rückgang der Umsatzerlöse ergibt sich daraus, dass die operativen Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe ab dem Geschäftsjahr 2023 nicht mehr von der InCity AG, sondern von deren 100%igen Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden und somit zukünftig mittelbar über Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen können.

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren im Berichtszeitraum mit TEUR 872 (Vorjahreszeitraum: TEUR 902) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen.

⁹ Auf Basis der externen Marktbewertung der sieben zum 30. Juni 2023 im Eigentum des InCity Konzerns befindlichen Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 207 Mio. (Stichtag: 31. Dezember 2022) sowie den weiteren Bilanzpositionen zum 30. Juni 2023 (ohne Sachanlagen der Bestandsimmobilien) im Konzern.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 35 (Vorjahreszeitraum: TEUR 37) bestehen im Wesentlichen aus Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahreszeitraum: TEUR 28), Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 4; Vorjahreszeitraum: TEUR 5), Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 1; Vorjahreszeitraum: TEUR 0) sowie der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1; Vorjahreszeitraum: TEUR 3).

Der **Materialaufwand** belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 0 (Vorjahreszeitraum: TEUR 118). Im Vorjahreszeitraum handelte es sich ausschließlich um konzerninterne Weiterbelastungen, welche im Berichtszeitraum aufgrund der konzerninternen Neustrukturierung der Asset-Management-Leistungen seit Beginn des Geschäftsjahres 2023 nicht mehr anfielen.

Der **Personalaufwand** stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 351) um TEUR 95 auf rund TEUR 446. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die höhere Anzahl der Beschäftigten zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2023 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich 6 Mitarbeiter (Vorjahreszeitraum: 5 Mitarbeiter) in der InCity AG beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 423 (Vorjahreszeitraum: TEUR 452) sind nahezu unverändert und setzen sich im ersten Halbjahr 2023 maßgeblich aus EDV-Kosten (TEUR 72; Vorjahreszeitraum: TEUR 70), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 67; Vorjahreszeitraum: TEUR 71), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 59; Vorjahreszeitraum: TEUR 61), Raumkosten (TEUR 55; Vorjahreszeitraum: TEUR 55), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 35; Vorjahreszeitraum: TEUR 35), nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 28; Vorjahreszeitraum: TEUR 30), Kosten der Börsennotierung (TEUR 22; Vorjahreszeitraum: TEUR 18), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 18, Vorjahreszeitraum: TEUR 18) Reisekosten (TEUR 13; Vorjahreszeitraum: TEUR 31), Buchführungskosten (TEUR 10; Vorjahreszeitraum: TEUR 10), Kosten für D&O-Versicherung (TEUR 10; Vorjahreszeitraum: TEUR 10), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 7; Vorjahreszeitraum: TEUR 8) sowie Liquidationskosten für Altgesellschaften (TEUR 6; Vorjahreszeitraum TEUR 21) zusammen.

Das **Beteiligungsergebnis** belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 0. Im Vorjahreszeitraum wurde hier eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 117 auf eine Forderung gegenüber einer Projektgesellschaft ausgewiesen. Aufwendungen für Wertberichtigungen im 1. Halbjahr 2023 in Höhe von rund TEUR 5 (Vorjahreszeitraum: TEUR 7), die Zinserträge von Altgesellschaften und einer Projektgesellschaft betreffen, sind im Beteiligungsergebnis nicht enthalten, da diese mit den korrespondierenden Zinserträgen saldiert wurden.

Das **EBIT** ist im Berichtszeitraum mit TEUR 71 (Vorjahreszeitraum: TEUR 177) um TEUR 106 geringer ausgefallen. Der Rückgang begründet sich im Wesentlichen durch die geringeren Umsatzerlöse – saldiert mit den korrespondierenden Materialaufwendungen – (TEUR -126) im Rahmen der ab 2023 neu strukturierten Vereinnahmung der operativen Asset-Management-Fees durch eine 100%ige Tochtergesellschaft der InCity AG. Der im Vorjahresvergleich leicht gestiegene Personalaufwand (TEUR -95) konnte durch ein höheres Beteiligungsergebnis (TEUR +119) überkompensiert werden.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -131 (Vorjahreszeitraum: TEUR -131) resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 124 (Vorjahreszeitraum: TEUR 124) sowie Avalgebühren in Höhe von TEUR 5 (Vorjahreszeitraum: TEUR 6). Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 872; Vorjahreszeitraum: TEUR 902) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Insgesamt weist die InCity AG für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2023 einen **Halbjahresfehlbetrag** von TEUR 60 (Vorjahreszeitraum: Halbjahresüberschuss in Höhe von TEUR 21) aus.

3.4. Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Rückgang der Finanzanlagen um rund TEUR 610 gegenüber dem 31. Dezember 2022 resultiert maßgeblich aus der Umgliederung einer kurzfristigen Verbindlichkeit der InCity AG gegenüber einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 1.958, welche zum 31. Dezember 2022 aus einer Verlustübernahme aus einem Ergebnisabführungsvertrag bestand. Gegenläufig stiegen die Ausleihungen an die bestandshaltenden Tochtergesellschaften (saldiert) insgesamt – auch aufgrund von aufgelaufenen Zinsen – um rund TEUR 1.348.

Die **kurzfristigen Forderungen** (TEUR 5.415; 31. Dezember 2022: TEUR 6.584) enthalten wie auch im Vorjahr insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 5.372; 31. Dezember 2022: TEUR 6.541) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsverkehrs sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft ebenso wie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 43; 31. Dezember 2022: TEUR 43).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 30 (31. Dezember 2022: TEUR 56) resultieren im Wesentlichen aus geleisteten Kautionen in Höhe von TEUR 20 (31. Dezember 2022: TEUR 20).

Die **flüssigen Mittel** sind um rund TEUR 313 auf TEUR 1.929 im Vergleich zum 31. Dezember 2022 (TEUR: 2.242) zurückgegangen.

Unter Berücksichtigung des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 95.476 um TEUR 61 geringer dar als zum 31. Dezember 2022 (TEUR 95.537).

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 542; 31. Dezember 2022: TEUR 543) betreffen insbesondere Rückstellungen für Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 446; 31. Dezember 2022: TEUR 407), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 67; 31. Dezember 2022: TEUR 114) sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 28; 31. Dezember 2022: TEUR 23).

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag **Steuerrückstellungen** in Höhe von TEUR 48 (31. Dezember 2022: TEUR 51).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinblick Lage 1 GmbH (TEUR 20; 31. Dezember 2022: TEUR 20) sowie die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 8; 31. Dezember 2022: TEUR 9) und resultieren aus von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber einem Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 1 (31. Dezember 2022: TEUR 0) im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2022 wurde unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen kurzfristig die Verlustübernahme im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages mit der Tochtergesellschaften IC Objekt8 Frankfurt GmbH in Höhe von TEUR 1.958 ausgewiesen, welche sich maßgeblich aus der außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 1.758 auf die durch die IC Objekt8 Frankfurt GmbH gehaltenen Bestandsimmobilie erklärt.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** betreffen die am 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebene, auf den Inhaber lautenden Teil-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) im Nennbetrag von – nach erfolgtem Rückkauf von nominal TEUR 11.750 im Geschäftsjahr 2021 – TEUR 8.250. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 3 % p. a. verzinst. Aufgrund der Fälligkeit der Anleihe 2018/2023 per 1. Dezember 2023 wird diese zum 30. Juni 2023 unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen ausgewiesen. Des Weiteren betreffen die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen zum 30. Juni 2023 die für den Monat Juni 2023 abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2022: TEUR 21 für den Monat Dezember 2022).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 63; 31. Dezember 2022: TEUR 149) beinhalten vorwiegend Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 37; 31. Dezember 2022: TEUR 115) sowie aus Lohn- und Kirchensteuern (TEUR 24; 31. Dezember 2022: TEUR 30).

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** blieb im Berichtszeitraum zum Vorjahreszeitraum (TEUR -25) mit TEUR -31 auf einem nahezu konstanten Niveau. Die in der Vorjahresperiode erzielten konzerninternen operativen Asset-Management-Fees in Höhe von rund TEUR 300 wurden erst nach dem 30. Juni 2022 liquiditätswirksam auf Ebene der InCity AG vereinnahmt und waren somit nicht im Cashflow aus der operativen Tätigkeit der Vorjahresperiode enthalten.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** (TEUR -151; Vorjahreszeitraum: TEUR -359) ist im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch liquiditätswirksame Auszahlungen an die Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften sowie ausleihungserhöhende Zinserträge auf Ausleihungen von (saldiert) TEUR 1.292 (Vorjahreszeitraum: Einzahlungen von saldiert TEUR 213). Demgegenüber standen im Berichtszeitraum Einzahlungen von weiteren Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 1.168 (Vorjahreszeitraum: Auszahlung in Höhe von TEUR 572).

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** (TEUR -131; Vorjahreszeitraum: TEUR -132) beinhaltet maßgeblich gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 130 (Vorjahreszeitraum: TEUR 131).

3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

Der InCity Konzern verfolgte auch im ersten Halbjahr 2023 die weitere Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietung und Umbaumaßnahmen. Zusätzlich führte der InCity Konzern die im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) begonnene Errichtung einer neuen Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, im Halbjahr 2023 fort.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien und der im Vorjahr begonnenen Errichtung einer neuen Büroimmobilie konnten für das erste Halbjahr 2023 eine **Gesamtleistung** im Konzern von TEUR 10.371 (Vorjahreszeitraum: TEUR 8.392) sowie eine **Betriebsleistung** von TEUR 10.641 (Vorjahreszeitraum: TEUR 8.576) 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 3.743 (Vorjahreszeitraum: TEUR 4.089) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit TEUR 3.532 aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.864). Der Rückgang der Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien von insgesamt TEUR 332 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert einerseits aus dem Rückgang der erzielten Nettokaltmieten aus den Bestandsimmobilien (TEUR -211) in der Berichtsperiode. Der Rückgang der erzielten Nettokaltmieten zum Vorjahreszeitraum begründet sich insbesondere durch einen durch Umbaumaßnahmen bedingten temporär höherem Leerstand im Objekt „Jägerstraße 34/35“ (TEUR -176) sowie einen erhöhten Leerstand im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund eines Ende Juli 2022 ausgelaufenen Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18/20“ (TEUR -125) in Frankfurt am Main. Gegenläufig konnte für die restlichen fünf Bestandsimmobilien ein Anstieg bei den erzielten Nettokaltmieten im Vorjahresvergleich von TEUR 90 erzielt werden. Zusätzlich zu den erzielten Nettokaltmieten werden in den Erträgen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien abgerechnete Heiz- und Betriebskostenabrechnungen in Umsatzerlösen ausgewiesen: Hier erhöhten sich in der abgelaufenen Berichtsperiode die finalen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, denen auch Heiz- und Betriebskostenabrechnungen in der Vorjahresperiode gegenüberstehen, um TEUR 95. Gegenläufig wurden im Vorjahreszeitraum für einige wenige Bestandsimmobilien Heiz- und Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre abgerechnet, denen in der Berichtsperiode keine gegenüberstanden (TEUR -216); all dies hat lediglich Auswirkungen auf die Höhe der Umsatzerlöse und wird durch die Bestandsveränderung nahezu vollständig kompensiert. Des Weiteren umfassen die Konzern-Umsatzerlöse Erträge aus Asset Management Dienstleistungen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 211 (Vorjahreszeitraum: TEUR 225).

In der **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (TEUR 6.656; Vorjahreszeitraum: TEUR 4.545), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, enthalten. Zudem betrifft die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen den saldierten Effekt aus umlagefähigen Betriebskosten des laufenden Jahres und final abgerechneter Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre in Höhe von TEUR -28 (Vorjahreszeitraum: TEUR -242).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 270 (Vorjahreszeitraum: TEUR 184) und setzen sich maßgeblich aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 105; Vorjahreszeitraum: TEUR 17), der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 44; Vorjahreszeitraum: TEUR 42), Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten Büroflächen (TEUR 29; Vorjahreszeitraum: TEUR 28) sowie Versicherungsentschädigungen (TEUR 6; Vorjahreszeitraum: TEUR 48) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtszeitraum Erträge aus Weiterbelastungen an Mietern in Höhe von TEUR 67 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0). Im Vorjahreszeitraum hingegen waren untern den sonstigen betrieblichen Erträgen Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 27 erfasst.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen für die neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld (TEUR 6.618; Vorjahreszeitraum TEUR 4.474), welche über die Bestandsveränderung ergebniswirksam neutralisiert werden. Zudem setzt sich der Materialaufwand aus Betriebs- sowie weiteren Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (TEUR 1.495; Vorjahreszeitraum: TEUR 954) zusammen. Der Anstieg liegt insbesondere in den im ersten Halbjahr 2023 getätigten (werterhöhenden) Investitionen – nahezu ausschließlich in die Bestandsimmobilie „Jägerstraße 34/35“ in Berlin – in Höhe von insgesamt rund TEUR 433 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0), die bilanzseitig nicht aktiviert wurden, sondern das Konzernergebnis mindern.

Die **Personalkosten** sind mit TEUR 871 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 813) nur moderat um rund 7 % angestiegen. Im ersten Halbjahr 2023 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich knapp 16 Mitarbeiter im Konzern (Vorjahreszeitraum: 16 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.039 (Vorjahreszeitraum: TEUR 827) umfassen im Wesentlichen im Berichtszeitraum Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste auf Forderungen (TEUR 298; Vorjahreszeitraum: TEUR 27), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 165 (Vorjahreszeitraum: TEUR 189), Raumkosten (TEUR 133; Vorjahreszeitraum: TEUR 121), EDV-Kosten (TEUR 81; Vorjahreszeitraum: TEUR 77), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 80; Vorjahreszeitraum: TEUR 83), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 41; Vorjahreszeitraum: TEUR 48), Buchführungskosten (TEUR 35; Vorjahreszeitraum: TEUR 36), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 35; Vorjahreszeitraum: TEUR 35), Reisekosten (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 33) sowie Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften (TEUR 7; Vorjahreszeitraum: TEUR 22). Insbesondere der Anstieg der Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste um rund TEUR 271 führten zu dem Anstieg des Sachaufwands um TEUR 212 – teilweise kompensiert durch geringe Rechts- und Beratungskosten, geringe Reisekosten sowie geringere Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften. Die Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste in der Berichtsperiode betreffen maßgeblich zwei Bestandsmieter; von denen einer seine Mietflächen bereits zurückgegeben hat. Dem zweiten Mieter wurde bereits gekündigt und er steht kurz vor Rückgabe der Mietflächen.

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug im Berichtsjahr rund EUR 0,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 1,4 Mio.). Der Rückgang um rund EUR 0,8 Mio. zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen durch die für das Geschäftsjahr 2023 geplanten und im ersten Halbjahr 2023 erfolgten Investitionen in die Bestandsimmobilien (EUR -0,4 Mio.), geringere operative Erträge

(Nettokalbmieten) der Bestandsimmobilien (EUR -0,2 Mio.) sowie höhere Einmal- bzw. Sondereffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR -0,2 Mio.) – hauptsächlich bedingt durch Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind mit TEUR 963 nahezu auf Vorjahresniveau (TEUR 966).

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf TEUR -346 (Vorjahreszeitraum: TEUR 446).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 775 (Vorjahreszeitraum: TEUR 797) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 635; Vorjahreszeitraum: TEUR 651) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 124; Vorjahreszeitraum: TEUR 124) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -1.121 (Vorjahreszeitraum: TEUR -351). Der Rückgang um rund TEUR 770 ist im Wesentlichen auf den Rückgang des EBITDA um rund TEUR 795 und geringeren Zinsaufwendungen (TEUR +22) zurückzuführen.

Insgesamt verzeichnete der InCity Konzern im 1. Halbjahr 2023 einen **Halbjahresfehlbetrag** in Höhe von TEUR -1.160 (Vorjahreszeitraum: Halbjahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -430). Der Rückgang um rund TEUR 730 ist im Wesentlichen auf den Rückgang des EBITDA um rund TEUR 795, geringere Zinsaufwendungen (TEUR +22) sowie geringere Ertragsteuern (TEUR +40) zurückzuführen.

3.6. Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

Das **Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 148.568 (31. Dezember 2022: TEUR 149.484) 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 147.735). Des Weiteren wird unverändert zum 31. Dezember 2022 unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH (Projekt „Rhein VII“) ausgewiesen (TEUR 514).

Die **Vorräte** bestehen zum 30. Juni 2023 ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 26.687 (31. Dezember 2022: TEUR 20.058) und beinhalten einerseits den Baufortschritt, der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 24.862 (31. Dezember 2022: TEUR 18.206). Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.825 (31. Dezember 2022: TEUR 1.852) enthalten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag rund TEUR 2.399 (31. Dezember 2022: TEUR 2.892). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Vereinnahmung von Forderungen der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH sowie der IC Baumanagement GmbH zurückzuführen.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 10.964 (31. Dezember 2022: TEUR 11.120). Darin sind TEUR 8.730 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2022: TEUR 8.836). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2023 TEUR 83.112 (31. Dezember 2022: TEUR 84.272). Der Rückgang des Eigenkapitals ergibt sich durch das negative Konzernhalbjahresergebnis zum 30. Juni 2023. Insgesamt ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 44 % (31. Dezember 2022: 46 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote geht maßgeblich einher mit dem in der Berichtsperiode erzielten Konzernhalbjahresfehlbetrag sowie der Bilanzverlängerung im Zusammenhang mit dem Baufortschritt der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines Generalübernehmervertrages.

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

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 61.696; 31. Dezember 2022: TEUR 62.610) 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 884 (31. Dezember 2022: TEUR 955) betreffen zum Bilanzstichtag eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen TEUR 370 (31. Dezember 2022: TEUR 423), Gewährleistungsrückstellungen TEUR 310 (31. Dezember 2022: TEUR 310) sowie Rückstellungen für Mietgarantien sowie Architekten- und Anwaltskosten TEUR 204 (31. Dezember 2022: TEUR 222).

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen** betreffen die am 1. Dezember 2018 im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung begebene, auf den Inhaber lautende Teil-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2023) im Nennbetrag von – nach erfolgtem Rückkauf von nominal TEUR 11.750 im Geschäftsjahr 2021 – TEUR 8.250. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 3 % p. a. verzinst. Aufgrund der Fälligkeit der Anleihe 2018/2023 per 1. Dezember 2023 wird diese zum 30. Juni 2023 unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen ausgewiesen. Des Weiteren betreffen die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen zum 30. Juni 2023 die für den Monat Juni 2023 abgegrenzten Zinsen der Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2022: TEUR 21 für den Monat Dezember 2022).

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 1.671; 31. Dezember 2022: TEUR 1.734) handelt es sich zum Bilanzstichtag um die innerhalb der nächsten zwölf Monate anstehende planmäßige Regeltilgung der Bestandsimmobilienfremdfinanzierung.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** in Höhe von insgesamt TEUR 2.250 (31. Dezember 2022: TEUR 1.807) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 793 (31. Dezember 2022: TEUR 410) ausstehende Baukostenabrechnungen der im Rahmen eines GÜ-Vertrages neu zu errichtenden Büroimmobilie, eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 291 (31. Dezember 2022:

TEUR 291), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 216; 31. Dezember 2022: TEUR 163), Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2022: TEUR 150), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 110; 31. Dezember 2022: TEUR 152) sowie Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 58 (31. Dezember 2022: TEUR 242). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 145 (31. Dezember 2022: TEUR 115) ebenfalls enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von TEUR 1.687 (31. Dezember 2022: TEUR 1.883) betreffen einerseits Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte. Zum anderen sind in dieser Position erhaltene Anzahlungen für die im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld enthalten (TEUR 25.028; 31. Dezember 2022: TEUR 19.397).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.321; 31. Dezember 2022: TEUR 1.321) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 302; 31. Dezember 2022: TEUR 335) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (TEUR 3; 31. Dezember 2022: TEUR 3).

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 1.566 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.455) resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals. Das im Vorjahresvergleich rückläufige EBITDA im Konzern konnte durch eine positive Veränderung des Net Working Capitals – insbesondere im Rahmen des Generalübernehmervertrags – überkompensiert werden.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 48 (Vorjahreszeitraum: TEUR 95) resultiert aus Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahreszeitraum: TEUR 95).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund TEUR -1.674 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.738) resultiert maßgeblich aus der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (TEUR 865; Vorjahreszeitraum: TEUR 886) sowie gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 809 (Vorjahreszeitraum: TEUR 852).

4. NACHTRAGSBERICHT

Am 30. August 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Schönefeld statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit rund 99,99 % der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

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 2023 nicht eingetreten.

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Zum Stichtag des Halbjahresabschlusses über das erste Halbjahr 2023 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2022 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 gemachten Angaben.

6. PROGNOSEBERICHT

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity-Konzerns wird vornehmlich von den bestehenden und zukünftigen Investitionen in Bestandsimmobilien geprägt sein. Aufbauend auf diesem soliden Bestandsportfolio plant der Konzern, zukünftig weiter verstärkt in den Bereichen Projektentwicklung und Projektsteuerung tätig zu werden. Mit dem Abschluss des Generalübernehmervertrags für den Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe des Flughafens BER im Juli 2021 ist hierfür der Grundstein gelegt. Der Ergebnisbeitrag gemäß HGB-Rechnungslegung, das heißt die Marge als Generalübernehmer, wird erst bei (Teil)-Fertigstellung des Neubaus erfasst. Die Fertigstellung der Allgemeinflächen sowie Übergabe von ersten Mietflächen ist für Ende des Jahres 2023 geplant – und somit auch die Teilgewinnrealisierung des Projektes. In einem nächsten Schritt ist der Ausbau dieses Bereiches und damit die Erhöhung der hiermit einhergehenden Erlöse geplant. Darüber hinaus ist die Fortführung des bestehenden Asset-Management-Mandats für einen Luxemburger Konzern geplant.

Der Vorstand hält für das Geschäftsjahr 2023 unverändert an seiner im Geschäftsbericht 2022 unter Punkt 7.3 („Ausblick“) veröffentlichten Ergebnisprognose für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) fest.

Für das laufende Geschäftsjahr 2023 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 1,9 Millionen Euro belaufen; davon entfallen allein rund 1,8 Millionen Euro auf Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien. Darüber hinaus enthält die Prognose für den Konzernabschluss 2023 Investitionen in den Bestand mit einem Volumen zwischen 3,1 Millionen Euro und 3,6 Millionen Euro, welche bilanzseitig nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern. Dies umfasst auch Maßnahmen, die für das Geschäftsjahr 2022 geplant waren, jedoch nicht umgesetzt wurden (zwischen EUR 1,0 Mio. bis EUR 1,5 Mio.). Bei den geplanten Gesamtinvestitionen handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um werterhöhende Maßnahmen. Ergebniserhöhend ist die Teilgewinnrealisierung aus dem GÜ-Vertrag des Neubaus in Schönefeld Bestandteil der Konzernprognose für das Jahr 2023: Insgesamt plant die Gesellschaft für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2023 derzeit einen Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR -3,8 Mio. und EUR -4,3 Mio.

Im Einzelabschluss der InCity AG wird derzeit für 2023 ebenfalls ein negatives Jahresergebnis erwartet, das zwischen -0,4 Millionen Euro und -0,9 Millionen Euro liegen dürfte. Hierbei ist zu beachten, dass die operativen Asset-Management-Fees der bestandshaltenden Gesellschaften der InCity-Gruppe (2022: rund

EUR 0,6 Mio.) seit dem Beginn des Geschäftsjahres 2023 nicht mehr von der InCity AG, sondern von deren 100%iger Tochtergesellschaft, der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, vereinnahmt werden, und somit zukünftig mittelbar über Gewinnausschüttungen der InCity AG zufließen können.

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.

Schönefeld, 14. September 2023

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
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	36
Anhang	38

KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2023 NACH HGB

AKTIVA TEUR	30.06.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	71	61
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	145.576	146.495
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	225	252
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.182	2.162
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	514	514
	148.568	149.484
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	26.687	20.058
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.273	2.690
2. Sonstige Vermögensgegenstände	126	202
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	10.964	11.120
	40.050	34.070
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	204	148
Summe Aktiva	188.822	183.702

KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2023 NACH HGB

PASSIVA TEUR	30.06.2023	31.12.2022
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	-14.061	-12.902
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	31	32
	83.112	84.272
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	146	114
2. Sonstige Rückstellungen	2.987	2.648
	3.133	2.762
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	8.271	8.271
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.367	64.267
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	26.715	21.280
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.435	995
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.739	1.814
<i>davon aus Steuern TEUR 302 (Vj. TEUR 335) davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit TEUR 3 (Vj. TEUR 3)</i>		
	102.527	96.627
D. Rechnungsabgrenzungsposten	50	41
Summe Passiva	188.822	183.702

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

TEUR	01.01.-30.06. 2023	01.01.-30.06. 2022
1. Umsatzerlöse	3.743	4.089
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	6.628	4.303
3. Sonstige betriebliche Erträge	270	184
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.114	-5.524
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-776	-722
b) Soziale Abgaben	-95	-91
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-963	-966
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.039	-827
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-775	-797
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-39	-79
10. Ergebnis nach Steuern	-1.160	-430
11. Sonstige Steuern	0	0
12. Konzernhalbjahresfehlbetrag	-1.160	-430
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-12.902	-10.042
14. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresergebnis	1	1
15. Konzernbilanzverlust	-14.061	-10.471

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

TEUR	01.01.-30.06. 2023	01.01.-30.06. 2022
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-1.121	-351
(+) Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagen	963	966
	-158	615
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	775	797
(+/-) Ertragssteuerzahlungen	-8	-28
	609	1.384
(+/-) Veränderung der Vorräte	-6.628	-4.303
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	418	757
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Aktiva	21	-89
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	339	83
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.440	-105
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	5.368	3.728
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	1.567	1.455
(-) Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen	-48	-95
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-48	-95
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-866	-886
(-) gezahlte Zinsen	-809	-852
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.675	-1.738
Veränderung des Finanzmittelbestands	-156	-377
(+) Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	11.120	11.109
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.964	10.732

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2023 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesetzl. Gewinn- rücklage	Andere Gewinn- rücklage
1. Januar 2022	86.000	11.245	36	-103
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2022	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen		115		
30. Juni 2022	86.000	11.360	36	-103
1. Januar 2023	86.000	11.245	36	-103
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2023	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen				
30. Juni 2023	86.000	11.245	36	-103

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2023 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile anderer Gesellschafter	Insgesamt
-36	-10.042	151	87.251
0	-429	-1	-430
		0	0
-36	-10.471	150	86.821
-36	-12.902	32	84.272
0	-1.159	-1	-1.160
		0	0
-36	-14.061	31	83.112

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.06.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	291	28	0	0	319
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	532	1	0	0	533
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.162	20	0	0	2.182
	162.382	21	0	0	162.403
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.866	0	0	0	2.866
	165.539	49	0	0	165.588

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2023	Zugänge	Abgänge	30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022
230	18	0	248	71	61
13.193	919	0	14.112	145.576	146.495
280	28	0	308	225	252
0	0	0	0	2.182	2.162
13.473	947	0	14.420	147.983	148.909
2.352	0	0	2.352	514	514
16.055	965	0	17.020	148.568	149.484

ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2023 wurde am 14. September 2023 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Schönefeld, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 16658 CB im Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Zeppelinstraße 1, 12529 Schönefeld, Deutschland. 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 Generalübernehmervertrages 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) sowie notwendige außerplanmäßige Abschreibungen, auf den niedrigeren beizulegenden Wert, vermindert.

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

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

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

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

Die **unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnisse** sind auf Basis von Einzelkalkulationen zu Herstellungskosten bewertet.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten abzüglich 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 2023 wurden keine Gesellschaften erstmalig konsolidiert.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden keine Gesellschaften entkonsolidiert (nicht mehr konsolidiert).

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 148.568 (31. Dezember 2022: TEUR 149.484) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 147.983; 31. Dezember 2022: TEUR 148.909). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 145.576 (31. Dezember 2022: TEUR 146.495). Dieser Betrag betrifft die sieben im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 514 (31. Dezember 2022: 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 2022 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.398 und für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von TEUR 108 aus.

Des Weiteren weist der Konzern **immaterielle Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 71 (31. Dezember 2022: TEUR 61) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -lizenzen des Mutterunternehmens.

Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 30.06.2023	Kapitalanteil der InCity AG %
Mutterunternehmen	
InCity Immobilien AG, Schönefeld	-
Voll konsolidierte Unternehmen	
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim am Taunus.	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim am Taunus	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Schönefeld	100
IC Bau GmbH, Schönefeld	100
IC Baumanagement GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Schönefeld	100*
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt12 Berlin GmbH, Schönefeld	100
Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen:	
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln**	45

* mittelbar über IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld

** mittelbar über Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin

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

2.2 Vorräte

Die **Vorräte** bestehen zum 30. Juni 2023 ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 26.687 (31. Dezember 2022: TEUR 20.058) und beinhalten einerseits den Baufortschritt, der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 24.862 (31. Dezember 2022: TEUR 18.206). Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.825 (31. Dezember 2022: TEUR 1.852) enthalten.

2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.273 (31. Dezember 2022: TEUR 2.690) 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 37 (31. Dezember 2022: TEUR 56). Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinhalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2022 innerhalb eines Jahres fällig.

2.4 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 10.964 (31. Dezember 2022: TEUR 11.120). Darin sind TEUR 8.730 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2022: TEUR 8.836). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 204 (31. Dezember 2022: TEUR 148) 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 2023 TEUR 86.000 (31. Dezember 2022: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2022: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2021	86.000.000	86.000
31.12.2022	86.000.000	86.000
30.06.2023	86.000.000	86.000

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2022) beschlossen und der Vorstand der Gesellschaft somit ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. August 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt EUR 43.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 43.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 30. Juni 2023 betrug das **genehmigte Kapital** demnach TEUR 43.000.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde das bestehende bedingte Kapital 2017 aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00 eingeteilt in bis Stück 43.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 30. Juni 2023 demnach TEUR 43.000.

Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 30. Juni 2023 unverändert zum 31. Dezember 2022 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 2023 TEUR 11.245 (31. Dezember 2022: TEUR 11.245).

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

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR -14.061 ist ein Verlustvortrag von TEUR -12.902 enthalten.

2.7 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 2.987; 31. Dezember 2022: TEUR 2.648) betreffen hauptsächlich mit TEUR 460 Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (31. Dezember 2022: TEUR 460), Rückstellungen für ausstehende Baukostenabrechnungen der im Rahmen eines GÜ-Vertrages neu zu errichtenden Büroimmobilie in Höhe von TEUR 793 (31. Dezember 2022: TEUR 410), eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 369 (31. Dezember 2022: TEUR 423), Rückstellungen für Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 204 (31. Dezember 2022: TEUR 222), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 216 (31. Dezember 2022: TEUR 163), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 110 (31. Dezember 2022: TEUR 153) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 58 (31. Dezember 2022: TEUR 42).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 7 Jahren von 1,10 % (31. Dezember 2022: 0,92 %) verwendet.

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

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

2.8 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	30.06.2023 Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Anleihe (31.12.2022)	8.271 (8.271)	0 (0)	0 (0)	8.271 (8.271)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2022)	1.671 (1.734)	40.685 (41.250)*	21.011 (21.283)*	63.367 (64.267)
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2022)	26.715 (21.280)	0 (0)	0 (0)	26.715 (21.280)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2022)	2.435 (995)	0 (0)	0 (0)	2.435 (995)
5. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2022)	1.740 (1.814)	0 (0)	0 (0)	1.740 (1.814)
- davon aus Steuern (31.12.2022)	302 (335)	0 (0)	0 (0)	302 (335)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2022)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

*angepasst zum Konzernabschluss 31. Dezember 2022

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

Die **erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen** enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (TEUR 26.715; 31. Dezember 2022: TEUR 21.280) für die im Rahmen eines Generalübernahmevertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld, mit einer geplanten (Teil)-Fertigstellung im 4. Quartal 2023. Des Weiteren enthalten die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte (TEUR 1.687; 31. Dezember 2022: TEUR 1.883).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt)-Projekten in Höhe von TEUR 1.321 (31. Dezember 2022: TEUR 1.321) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 302 (31. Dezember 2022: TEUR 335) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 3 (31. Dezember 2022: TEUR 3).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 50 (31. Dezember 2022: TEUR 41) beinhalten maßgeblich Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das zweite Halbjahr 2023 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 628 (31. Dezember 2022: TEUR 673) 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 84 (Vorjahreszeitraum: TEUR 86) 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 2023 einen positiven Marktwert von rund TEUR 203. 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 3.743 (Vorjahreszeitraum: TEUR 4.089) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit TEUR 3.532 aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.864). Der Rückgang der Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien von insgesamt TEUR 332 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert einerseits aus dem Rückgang der erzielten Nettokaltmieten aus den Bestandsimmobilien (TEUR -211) in der Berichtsperiode. Der Rückgang der erzielten Nettokaltmieten zum Vorjahreszeitraum begründet sich insbesondere durch einen durch Umbaumaßnahmen bedingten temporär höherem Leerstand im Objekt „Jägerstraße 34/35“ (TEUR -176) sowie einem erhöhten Leerstand im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund eines Ende Juli 2022 ausgelaufenen Mietvertrages mit einem Bestandsmieter im Objekt „Stiftstraße 18/20“ (TEUR -125) in Frankfurt am Main. Gegenläufig konnte für die restlichen fünf Bestandsimmobilien ein Anstieg bei den erzielten Nettokaltmieten im Vorjahreszeitraumvergleich von TEUR 90 erzielt werden. Zusätzlich zu den erzielten Nettokaltmieten werden in den Erträgen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien abgerechnete Heiz- und Betriebskostenabrechnungen in Umsatzerlösen ausgewiesen: Hier erhöhte sich in der abgelaufenen Berichtsperiode die finalen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, denen auch Heiz- und Betriebskostenabrechnungen in der Vorjahresperiode gegenüberstehen, um TEUR 95. Gegenläufig wurden im Vorjahreszeitraum für eine wenige Bestandsimmobilien Heiz- und Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre abgerechnet, denen in der Berichtsperiode keine gegenüberstanden (TEUR -216); all dies hat lediglich Auswirkungen auf die Höhe der Umsatzerlöse und wird durch die Bestandsveränderung nahezu vollständig kompensiert. Des Weiteren umfassen die Konzern-Umsatzerlöse Erträge aus Asset Management Dienstleistungen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 211 (Vorjahreszeitraum: TEUR 225).

3.2 Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

In der **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (TEUR 6.656; Vorjahreszeitraum: TEUR 4.545), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, enthalten. Zudem betrifft die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen den saldierten Effekt aus umlagefähigen Betriebskosten des laufenden Jahres und final abgerechneten Mieterschlussabrechnungen für Vorjahre in Höhe von TEUR -28 (Vorjahreszeitraum: TEUR -242).

3.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 270 (Vorjahreszeitraum: TEUR 184) und setzen sich maßgeblich aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 105; Vorjahreszeitraum: TEUR 17), der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 44; Vorjahreszeitraum: TEUR 42), Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten

Büroflächen (TEUR 29; Vorjahreszeitraum: TEUR 28) sowie Versicherungsentschädigungen (TEUR 6; Vorjahreszeitraum: TEUR 48) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtszeitraum Erträge aus Weiterbelastungen an Mieter in Höhe von TEUR 67 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0). Im Vorjahreszeitraum hingegen waren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Weiterbelastungen von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 27 erfasst.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.039 (Vorjahreszeitraum: TEUR 827) umfassen im Wesentlichen im Berichtszeitraum vorgenommene Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste auf Forderungen (TEUR 298; Vorjahreszeitraum: TEUR 27), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 165 (Vorjahreszeitraum: TEUR 189), Raumkosten (TEUR 133; Vorjahreszeitraum: TEUR 121), EDV-Kosten (TEUR 81; Vorjahreszeitraum: TEUR 77), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 80; Vorjahreszeitraum: TEUR 83), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 41; Vorjahreszeitraum: TEUR 48), Buchführungskosten (TEUR 35; Vorjahreszeitraum: TEUR 36), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 35; Vorjahreszeitraum: TEUR 35), Reisekosten (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 33) sowie Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften (TEUR 7; Vorjahreszeitraum: TEUR 22). Insbesondere der Anstieg der Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste um rund TEUR 271 führten zu dem Anstieg des Sachaufwands um TEUR 212 – teilweise kompensiert durch geringere Rechts- und Beratungskosten, geringere Reisekosten sowie geringere Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften. Die Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste in der Berichtsperiode betreffen maßgeblich zwei Bestandsmieter; von denen einer seine Mietflächen bereits zurückgegeben hat. Dem zweiten Mieter wurde bereits gekündigt und er steht kurz vor Rückgabe der Mietflächen.

3.4 Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Sonstige Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 775 (Vorjahreszeitraum: TEUR 797) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 635; Vorjahreszeitraum: TEUR 651) sowie Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 124; Vorjahreszeitraum: TEUR 124) zusammen.

3.5 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** in Höhe von TEUR 39 (Vorjahreszeitraum: TEUR 79) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen.

Auf Basis des Konzernhalbjahresfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR 1.121 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 2.234 (31. Dezember 2022: TEUR 2.234) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonto. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

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 (i.V.m. §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 14 (Vorjahr: 16).

5.4 NACHTRAGSBERICHT

Am 30. August 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Schönefeld statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit rund 99,9 % der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

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 2023 nicht eingetreten.

Schönefeld, 14. September 2023

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl
Vorstand (CFO)

HALBJAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	52
Gewinn- und Verlustrechnung	55
Entwicklung des Anlagevermögens	56

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD

BILANZ ZUM 30. JUNI 2023 NACH HGB

AKTIVA		30.06.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	TEUR
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		70.715,42	61
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		37.580,62	43
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.019.669,05		1.020
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	95.948.710,76		96.559
		96.968.379,81	97.579
		97.076.675,85	97.683
B Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.480,00		43
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.372.056,23		6.541
3. Sonstige Vermögensgegenstände	30.306,33		56
		5.444.842,56	6.640
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		1.928.808,27	2.242
		7.373.650,83	8.882
C Rechnungsabgrenzungsposten			
		34.546,87	34
Bilanzsumme		104.484.873,55	106.599

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD

BILANZ ZUM 30. JUNI 2023 NACH HGB

PASSIVA	30.06.2023	31.12.2022
	EUR	TEUR
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	86.000.000,00	86.000
./i. eigene Anteile	-36.271,00	-36
<i>bedingtes Kapital EUR 43.000.000,00 (Vj.: TEUR 43.000)</i>	85.963.729,00	85.964
II. Kapitalrücklage	11.245.115,24	11.245
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	35.853,42	36
IV. Bilanzverlust	-1.768.244,65	-1.708
	95.476.453,01	95.537
B Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	48.468,85	51
2. Sonstige Rückstellungen	542.078,53	544
	590.547,38	595
C Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	8.270.625,00	8.271
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.186,14	56
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.262,75	1.986
4. Sonstige Verbindlichkeiten	62.849,67	149
davon aus Steuern EUR 60.910,01 (Vj. TEUR 145)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.939,66 (Vj. TEUR 2)		
	8.412.923,56	10.462
D Rechnungsabgrenzungsposten	4.949,60	5
Bilanzsumme	104.484.873,55	106.599

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

	EUR	01.01.-30.06. 2023 EUR	01.01.-30.06. 2022 TEUR
1. Umsatzerlöse	56.000,00		300
2. Sonstige betriebliche Erträge	35.446,74		37
		91.446,74	337
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00		-118
		0,00	-118
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-416.848,74		-328
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)</i>	-29.624,62		-23
		-446.473,36	-351
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-22.793,76		-25
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-4.614,50		-124
		-27.408,26	-149
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-423.233,42	-452
		-897.115,04	-1.070
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 876.777,17 (Vj. TEUR 909)</i>	876.777,17		909
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen EUR 1.115,06 (Vj. EUR 116,32)</i>	-131.449,57		-131
		745.327,60	778
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-199,39	-24
10. Ergebnis nach Steuern		-60.540,09	21
11. Sonstige Steuern		1,00	0,00
12. Halbjahresfehlbetrag/-überschuss		-60.539,09	21
13. Verlust-/Gewinnvortrag		-1.707.705,56	160
14. Bilanzgewinn		-1.768.244,65	181

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			30.06.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software	289.845,18	27.290,80	0,00	317.773,98
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.192,72	0,00	0,00	158.192,72
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.763.653,25	0,00	0,00	7.763.653,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.558.913,89	1.802.843,69	2.413.046,82	95.948.710,76
	104.322.567,14	1.802.843,69	2.413.046,82	103.712.364,01
	104.770.605,04	1.830.772,49	2.413.046,82	104.188.330,71

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

01.01.2023	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022
229.240,18	17.818,38	0,00	247.058,56	70.715,42	60.605,00
115.636,72	4.975,38	0,00	120.612,10	37.580,62	42.556,00
6.743.984,20	0,00	0,00	6.743.984,20	1.019.669,05	1.019.669,05
0,00	0,00	0,00	0,00	95.948.710,76	96.558.913,89
6.743.984,20	0,00	0,00	6.743.984,20	96.968.379,81	97.578.582,94
7.088.861,10	22.793,76	0,00	7.111.654,86	97.076.675,85	97.681.743,94

InCity-Portfolio

INCITY-PORTFOLIO: BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTBETEILIGUNGEN

Portfolio Bestandsimmobilien – Status September 2023



Das Bestandsportfolio der InCity AG umfasst zum 30. Juni 2023 sieben Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt.

Der Marktwert des Portfolios der InCity AG lag zum 30. Juni 2023 bei EUR 207,0 Millionen.¹⁰

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“

¹⁰ Lt. Bewertung BNP Paribas Real Estate zum Stichtag 31.12.2022

und „Forum an der Museumsinsel“. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. Dezember 2017 ein.

- Im November 2017 erweiterte die InCity AG ihr 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 umfasste das Bestandsimmobilienportfolio der Gesellschaft nunmehr zehn Immobilien. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgten am 30. Juni 2018.
- Im Juli 2018 wurde eine Opportunität genutzt und die Frankfurter Immobilie „Schäfergasse 38/40“, in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“, veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte Ende September 2018.
- Im November 2018 erwarb die InCity AG eine weitere Immobilie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Potsdamer Platz in Berlin und hielt somit wieder zehn Immobilien im Bestand. Das zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Büroanteil liegt direkt am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 31. März 2019.
- Im April 2019 wurde eine 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 ¹¹ :	84 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.871 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 51,7 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹² :	EUR 1,38 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 2,09 Mio.

Das zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit einer Dachterrasse im elften Obergeschoss und überwiegendem Büroanteil liegt in zentralster Lage in Berlin-Mitte. Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Berlin in unmittelbarer Nähe des international bekannten Potsdamer Platzes – am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche (ohne Lager) von rund 4.870 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:	50%
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.980 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 33,8 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹³ :	EUR 1,21 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,35 Mio.

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage in Berlin-Mitte im historischen Herzen der Stadt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 3.980 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.

¹¹ Wohnflächen befinden sich derzeit in Sanierung

¹² Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

¹³ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Metropolregion Berlin, Jägerstraße 54/55 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand ¹⁴ :	88 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.448 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 44,0 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁵ :	EUR 1,36 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,80 Mio.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.448 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:	99 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.426 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 35,1 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁶ :	EUR 1,23 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,57 Mio.

Das neugeschossige Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte und nur wenige Meter vom Checkpoint Charlie und dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes entfernt. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Das Büro- und Geschäftshaus verfügt über rund 4.426 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.

¹⁴ Penthäuser im Dachgeschoss in Fertigstellung

¹⁵ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

¹⁶ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Metropolregion Berlin, Oranienburger Straße 39, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	83 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.819 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 11,7 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁷ :	EUR 0,36 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 0,46 Mio.

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

Metropolregion Berlin, Bernburger Straße 30/31, 10963 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	100 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.224 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 23,2 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist:	EUR 0,84 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,14 Mio.

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

¹⁷ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

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



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	22 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.305 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2022:	EUR 7,5 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁸ :	EUR 0,36 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 0,36 Mio.

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

¹⁸ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

FINANZKALENDER

14. September 2023

Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2023

04.-06. Oktober 2023

EXPO REAL in München

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, Schönefeld

Datum der Veröffentlichung:

14. September 2023

Hinweis

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

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2022 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Angabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der InCity Immobilien AG dar.

InCity Immobilien AG
Zeppelinstraße 1
12529 Schönefeld

Telefon: +49 (0)30 403 64 77-0
Telefax: +49 (0)30 403 64 77-90
info@incity.ag
www.incity.ag
