

H1 2019  
Halbjahresbericht

---

## KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

| in Mio. EUR                                     | H1 2019    | H1 2018    | Abweichung |         |
|---|------------|------------|------------|---------|
|   |            |            | absolut    | relativ |
| EBIT  | 0,3        | 0,1        | 0,2        | >100%   |
| Zinsergebnis                                    | -0,3       | 0,0        | -0,3       | >-100%  |
| Beteiligungsergebnis                            | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0%      |
| EBT   | 0,1        | 0,1        | 0,0        | 0%      |
| Jahresüberschuss                                | 0,1        | 0,1        | 0,0        | 0%      |
| Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit | 2,0        | -0,1       | 2,1        | >100%   |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit         | -25,7      | -10,2      | -15,5      | >-100%  |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit        | 3,7        | 0,0        | 3,7        | >100%   |
| in Mio. EUR                                     | 30.06.2019 | 31.12.2018 | Abweichung |         |
| Bilanzsumme                                     | 117,3      | 113,2      | 4,1        | 4%      |
| Anlagevermögen                                  | 101,1      | 78,0       | 23,1       | 30%     |
| <i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>    | 99,3       | 76,2       | 23,1       | 30%     |
| Umlaufvermögen                                  | 16,1       | 35,2       | -19,1      | -54%    |
| <i>davon Liquidität</i>                         | 6,4        | 26,5       | -20,1      | -76%    |
| Eigenkapital                                    | 90,8       | 90,8       | 0,0        | 0%      |
| <i>davon gezeichnetes Kapital</i>               | 86,0       | 86,0       | 0,0        | 0%      |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                  | 5,8        | 1,8        | 4,0        | >100%   |
| Langfristige Verbindlichkeiten                  | 20,0       | 20,0       | 0,0        | 0%      |
| EK-Quote (in %)                                 | 77,5       | 80,2       |            |         |

## KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

| in Mio. EUR                                     | H1 2019             | H1 2018             | Abweichung |         |
|---|---------------------|---------------------|------------|---------|
|   |                     |                     | absolut    | relativ |
| Umsatzerlöse                                    | 3,9                 | 6,5                 | -2,6       | -40%    |
| Gesamtleistung                                  | 4,2                 | 2,7                 | 1,5        | 56%     |
| Sonstige betriebliche Erträge                   | 0,5                 | 0,2                 | 0,3        | >100%   |
| EBITDA  | 0,9                 | 0,6                 | 0,3        | 50%     |
| EBIT  | 0,0                 | -0,2                | 0,2        | 100%    |
| EBT   | -0,9                | -0,7                | -0,2       | -29%    |
| Konzernjahresfehlbetrag                         | -0,9                | -0,8                | -0,1       | -13%    |
| Ergebnis je Aktie (in EUR)                      | -0,01 <sup>1)</sup> | -0,01 <sup>1)</sup> | 0,00       | 0%      |
| Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit | -0,6                | 7,9                 | -8,5       | >-100%  |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit         | -44,1               | -29,2               | -14,9      | -51%    |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit        | 22,2                | 10,5                | 11,7       | >100%   |

| in Mio. EUR                        | 30.06.2019 | 31.12.2018 | Abweichung |         |
|------------------------------------|------------|------------|------------|---------|
|                                    |            |            | absolut    | relativ |
| Bilanzsumme                        | 191,4      | 169,3      | 22,1       | 13%     |
| Anlagevermögen                     | 171,0      | 129,7      | 41,3       | 32%     |
| Umlaufvermögen                     | 20,1       | 39,4       | -19,3      | -49%    |
| <i>davon Immobilienprojekte</i>    | 0,8        | 1,9        | -1,1       | -58%    |
| <i>davon liquide Mittel</i>        | 9,9        | 32,4       | -22,5      | -69%    |
| Eigenkapital                       | 84,8       | 85,7       | -0,9       | -1%     |
| <i>davon gezeichnetes Kapital</i>  | 86,0       | 86,0       | 0,0        | 0%      |
| Verbindlichkeiten                  | 103,0      | 81,6       | 21,4       | 26%     |
| <i>davon ggü. Kreditinstituten</i> | 73,5       | 54,3       | 19,2       | 35%     |
| EK-Quote (in %)                    | 44,3       | 50,6       |            |         |

| AKTIE                                       | H1 2019              | H1 2018              |
|---|----------------------|----------------------|
|   |                      |                      |
| Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 30.6.     | 86,0                 | 86,0                 |
| Streubesitz (in %) am 30.6.                 | ca. 11 <sup>2)</sup> | ca. 20 <sup>2)</sup> |
| Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 30.6. | 93,7                 | 101,9                |

1) Gewichtete Aktienzahl: 86.000.000

2) Unter Berücksichtigung von Angaben des Mehrheitsaktionärs (Haron Holding AG, Schweiz)

## INHALTSVERZEICHNIS

# H1 2019 Halbjahresbericht

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Vorwort des Vorstands</b>   | <b>05</b> |
| <b>Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2019</b>                                | <b>09</b> |
| Geschäfts- und Rahmenbedingungen   | 10        |
| Wirtschaftsbericht   | 12        |
| Finanzanalyse  | 16        |
| Nachtragsbericht   | 25        |
| Risiko- und Chancenbericht   | 25        |
| Prognosebericht  | 25        |
| <b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b> | <b>27</b> |
| <b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB</b>  | <b>29</b> |
| Konzern-Bilanz   | 30        |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  | 32        |
| Konzern-Kapitalflussrechnung   | 33        |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung   | 34        |
| Konzern-Anlagespiegel  | 36        |
| Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss  | 38        |
| <b>Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>  | <b>51</b> |
| Bilanz   | 52        |
| Gewinn- und Verlustrechnung  | 55        |
| Entwicklung des Anlagevermögens  | 56        |
| <b>InCity-Portfolio</b>  | <b>59</b> |
| <b>Finanzkalender</b>  | <b>67</b> |
| <b>Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</b>   | <b>68</b> |
| <b>Impressum</b>   | <b>69</b> |

## VORWORT DES VORSTANDS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2019 konnten wir insgesamt unsere Erwartungen und Planungen erfüllen. Der Ausbau unseres Bestandsportfolios schritt weiter voran.

Der Fokus des ersten Halbjahrs 2019 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen. In sämtlichen Bestandsobjekten haben wir eine sehr gute Vermietungssituation und – mit Ausnahme der in Renovierung befindlichen Wohnungen am „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte sowie der sich noch im Umbau befindlichen „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte – keinen signifikanten Leerstand.

Am 31. März 2019 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für die im November 2018 erworbene Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte. Es handelt sich um ein zehngeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Büroanteil in bester Lage am zentralen Leipziger Platz. Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 5.100 m<sup>2</sup>, wovon mehr als zwei Drittel auf Büroflächen entfallen, die vollständig vermietet sind.

Im April 2019 veräußerten wir im Rahmen eines Share-Deals die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin. Aus diesem Verkauf resultiert auf Konzernebene ein Gewinn in Höhe von rund TEUR 261. Mit diesen beiden Transaktionen umfasst das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 gegenüber dem 31. Dezember 2018 unverändert neun Bestandsimmobilien.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2019 stellt sich mit TEUR -870 weiterhin negativ dar (Vorjahreszeitraum: TEUR -753). Steigende Personalkosten auf Konzernebene aufgrund einer gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern konnten durch steigende operative Erträge aus dem wachsenden Bestandsimmobilienportfolio kompensiert werden. Das operative Ergebnis (EBITDA) im Konzern stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TEUR 303 auf TEUR 890; dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft zurückzuführen. Belastend wirkte sich im Berichtszeitraum weiterhin der Leerstand aufgrund des Umbaus im Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte aus. Im Juli 2019, das heißt nach Beendigung des ersten Halbjahres 2019, erfolgte die Übergabe an den Bestandsmieter der Büroflächen (rund 4.200 m<sup>2</sup>). Diese Flächen werden - nach einer mietfreien Zeit - ab Herbst annualisierte Mieteinnahmen von rund EUR 1 Mio. generieren und somit positiv die zukünftige Ertragslage im Konzern beeinflussen. Dem gestiegenen operativen Konzernergebnis standen maßgeblich gestiegene Zinsaufwendungen (TEUR +416 im Vorjahresvergleich) aus der Ende letzten Jahres begebenen Anleihe 2018/2023 sowie den Zinsaufwendungen aus der Fremdkapitalfinanzierung des „Leipziger Platz 8“ gegenüber.

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** stellt sich mit TEUR 53 positiv dar und erreichte in etwa wieder das Niveau des Vorjahres (TEUR 93). Der Buchgewinn aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie

„Jacobssohnstraße 27“ in Berlin trug wesentlich zu einer Verbesserung des operativen EBIT auf TEUR 323 (Vorjahreszeitraum: TEUR 113) bei; steigende Personalaufwendungen aufgrund der gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern konnten mit steigenden Asset Management Fees sowie steigenden Zinserträgen aus an die Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen nahezu kompensiert werden.

An der **Ergebnisprognose** für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) für das Geschäftsjahr 2019, die wir im März 2019 im Rahmen der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2018 abgaben, halten wir unverändert fest. Im **Konzern** erwarten wir - ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen Akquisitionen - weiterhin einen Jahresfehlbetrag zwischen EUR - 2,1 Mio. und EUR -2,4 Mio. Der Konzernergebniseffekt aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie „Jacobssohnstraße 27“ in Höhe von TEUR 261 war in der im März abgegebenen Prognose nicht enthalten. Im Wesentlichen durch den zeitlichen Verzug der Übergabe an den Mieter der Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ entstand jedoch ein gegenläufiger Effekt, so dass die Ergebnisprognose unverändert bleibt. Auf **Einzelgesellschaftsebene** der InCity AG planen wir – ebenfalls ohne die Berücksichtigung von eventuellen Akquisitionen – unverändert mit einem Jahresergebnis zwischen EUR -0,3 Mio. und EUR +0,1 Mio.

Auf Konzernebene ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass das HGB-Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt und sich zudem die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. im Berichtszeitraum (Vorjahreszeitraum: EUR 0,75 Mio.; Plan-Gesamtjahr 2019: rund EUR 1,8 Mio.) ergebnismindernd auswirken.

Wie bereits im Vorjahr unterzogen wir unsere Bestandsimmobilien zum 31. März 2019 einer Marktbewertung durch einen externen Dritten. Die Immobilie „Leipziger Platz 8“ wurde dabei berücksichtigt. Auf Basis dieser Marktbewertung der sich zum 30. Juni 2019 im Eigentum befindlichen neun Bestandsimmobilien (ohne „Jacobssohnstraße 27“ in Berlin) in Höhe von insgesamt rund EUR 205,7 Mio. sowie unter Berücksichtigung von rund EUR 4,9 Mio. aktivierter und werterhöhender Umbauinvestitionen im zweiten Quartal 2019 in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte ergibt sich – einschließlich der weiteren Bilanzpositionen im Konzern – zum 30. Juni 2019 ein Net Asset Value von EUR 1,46 je Aktie. Somit valutiert die InCity-Aktie mit einem deutlichen NAV-Abschlag.

Ein entscheidender Faktor für den nachhaltigen Anstieg der Bewertung unserer Bestandsimmobilien liegt in unserem aktiven Asset Management, wobei auch das anhaltend niedrige Zinsumfeld, welches im Wesentlichen für die Kompression der Anfangsrenditen verantwortlich ist, eine Rolle spielt. Die vor circa fünf Jahren getroffene Entscheidung, nachhaltig in gewerbliche Immobilien mit Schwerpunkt bei der Nutzung Büro zu investieren, hat es uns ermöglicht, an der dynamischen Entwicklung im Berliner Bürovermietenmarkt zu partizipieren. Trotz vermehrter konjunktureller Risiken punktet Deutschland im globalen Kontext mit seiner Stabilität und gilt weiterhin als sicherer Hafen. Ein Abschwung am Büro-Investmentmarkt ist somit weiterhin nicht in Sicht. Marktbeobachter gehen auch für das zweite Halbjahr von einer hohen Investorennachfrage und weiter steigenden Mietpreispotenzialen in diesem Segment aus. Dieser Meinung schließen wir uns an.

Trotz des Verkaufs der Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ steht der Ausbau des Bestandsportfolios unverändert im Mittelpunkt der Aktivitäten der InCity Immobilien AG. Dessen ungeachtet nutzen wir Opportunitäten zum Verkauf, wenn dies im besten Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre ist. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt in Verbindung mit unseren strengen Ankaufskriterien ist jedoch mit einer Verlangsamung der Ankäufe in den kommenden Jahren zu rechnen. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

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

Frankfurt am Main, im September 2019

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)





# Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2019

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2019

## 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Der InCity Konzern im Überblick

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

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

Zum 30. Juni 2019 befanden sich sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem Volumen (HGB-Buchwert) von insgesamt rund EUR 169 Mio. (zum 31. Dezember 2018: sechs Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 121 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns. Ein Wohn- und Geschäftshaus („Jacobsohnstraße 27“ in Berlin) wurde mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2019 veräußert, während der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel der erworbenen Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte zum 31. März 2019 erfolgte.

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

## **1.2. Unternehmensentwicklung im ersten Halbjahr 2019**

Im ersten Halbjahr 2019 hat die InCity AG den Aufbau des Bestandsportfolios konsequent fortgesetzt:

Am 31. März 2019 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für die im November 2018 erworbene Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte. Hier handelt es sich um ein zehngeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Büroanteil in zentraler Bestlage Lage am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 5.100 m<sup>2</sup>, wovon mehr als zwei Drittel auf Büroflächen entfallen, die vollständig vermietet sind. Das Gebäude wurde zwischen den Jahren 2000 und 2003 errichtet.

Im April 2019 veräußerte die InCity AG ihre Geschäftsanteile an der 100%igen Tochtergesellschaft, die IC Objekt 10 Berlin GmbH an einen Dritten. In der IC Objekt 10 Berlin GmbH ist die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin enthalten. Aus diesem Verkauf im Rahmen eines Share-Deals resultiert auf Konzernebene ein Gewinn in Höhe von rund TEUR 261.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2019 unverändert im Vergleich zum 31. Dezember 2018 neun Bestandsimmobilien.

## **1.3. Organe und Mitarbeiter**

Dem Vorstand gehörten während des gesamten Berichtszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 Herr Michael Freund, CEO, und Herr Helge H. Hehl, CFO, an.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 folgende Mitglieder an:

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

Im ersten Halbjahr 2019 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 17 (Vorjahreszeitraum: 13) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt; davon 11 in der InCity AG (Vorjahreszeitraum: 8,5). Zum 30. Juni 2019 waren einschließlich Vorstand 17 Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt (30. Juni 2018: 14); davon 11 in der InCity AG (30. Juni 2018: 9).

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland lag im zweiten Quartal 2019 saison- und kalenderbereinigt um 0,1 % niedriger als im ersten Quartal 2019. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, schwächte sich die deutsche Wirtschaftsleistung somit etwas ab. Im 1. Quartal 2019 hatte es noch einen Anstieg von 0,4 % zum vierten Quartal 2018 gegeben. Positive Impulse kamen im Vorquartalsvergleich (real, saison- und kalenderbereinigt) nach vorläufigen Berechnungen aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren höher als im ersten Quartal, und auch der Staat steigerte seine Ausgaben. Daneben wurde mehr investiert als im ersten Quartal, wobei die Bauinvestitionen rückläufig waren. Die außenwirtschaftliche Entwicklung bremste das Wirtschaftswachstum, da die Exporte im Vergleich zum Vorquartal stärker zurückgingen als die Importe.

Im Vorjahresvergleich stagnierte das reale BIP. Bereinigt um den Kalendereffekt ergibt sich ein Anstieg um 0,4 %, da im zweiten Quartal 2019 ein Arbeitstag weniger zur Verfügung stand als ein Jahr zuvor. Im ersten Quartal 2019 hatte das reale BIP um 0,8 % (kalenderbereinigt: 0,9 %) höher gelegen als im Vorjahresquartal.

Die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2019 wurde von 45,2 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 435 000 Personen oder 1,0 % mehr als ein Jahr zuvor.<sup>1</sup>

### 2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2019

Trotz konjunktureller Risiken überzeugt Deutschland im globalen Kontext mit seiner Stabilität und gilt weiterhin als attraktiver Investitionsstandort für inländische sowie ausländische Investoren. Das zwar leicht rückläufige Transaktionsvolumen, lediglich begründet durch das geringe Angebot, zeigt weiterhin, dass die Nachfrage an deutschen Immobilien unverändert hoch ist. Gemäß BNP Paribas Real Estate belief sich das gewerbliche Immobilientransaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2019 auf rund EUR 24,4 Milliarden und bei Wohn-Investments auf rund EUR 7,02 Milliarden. Die beliebteste Assetklasse waren auch im ersten Halbjahr 2019 Büroimmobilien.

Vor allem profitiert die Hauptstadt Berlin im ersten Halbjahr 2019 weiter stark durch Unternehmensumzüge, Expansionen sowie neu Gründungen – Umsatztreiber nach Branche sind Dienstleistungen, Kommunikationstechnologie Unternehmen und Co-Working Anbieter.<sup>2</sup> Der gesamte deutsche Immobilienmarkt wird allerdings aufgrund des starken Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage abgeschwächt, welches zu einem Mietpreiswachstum in allen Metropolen führt, bedingt durch einen sehr hohen Flächenmangel.

### 2.3. Gewerbeimmobilienmarkt

Das Segment der gewerblich genutzten Immobilien konnte auch im ersten Halbjahr 2019 mit rund EUR 24,4 Milliarden ein hohes Transaktionsvolumen erreichen, allerdings wurde ein Rückgang um rund 6 % zum Vorjahreszeitraum verzeichnet. Trotz allem stellt das Ergebnis das dritthöchste der vergangenen zehn

<sup>1</sup> Quelle: Destatis, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/08/PD19\\_304\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/08/PD19_304_811.html)

<sup>2</sup> Quelle: Savills, Büromarktbericht Berlin, 1. Halbjahr 2019

Jahre dar. Der Rückgang begründet sich hauptsächlich durch das verknappte Immobilienangebot. Die beliebteste Assetklasse waren Büroimmobilien mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund EUR 11,53 Milliarden und konnte somit den Marktanteil am Gewerbeimmobilienmarkt auf 51 % ausbauen.<sup>3</sup>

Das ungebrochen starke Interesse der Anleger an deutschen Büroimmobilien wird durch die Entwicklung an den Büovermietungsmärkten in den Topstandorten weiter verstärkt, vor allem in Berlin. Ein Drittel aller Investments im Segment Büroimmobilien fällt auf die Bundeshauptstadt.

An den deutschen Top 7-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, München, Köln, Hamburg und Stuttgart) wurde ein Volumen von rund EUR 8,9 Milliarden erfasst, allerdings wurde der Vorjahresumsatz aufgrund des starken Angebotsmangels um rund 9 % verfehlt.<sup>4</sup> Das höchste Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2019 wurde in Berlin mit 3,5 Milliarden EUR registriert, dies übersteigt den Vorjahreswert um 130 %. In Frankfurt am Main lag das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2019 bei rund EUR 2,0 Milliarden.<sup>5</sup>

Der Anteil von internationalen Käufern am Investmentvolumen belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf rund 43 %, im Vorjahr 2018 lag der Anteil bei noch rund 40 %.<sup>6</sup> Mit 29 % stammen die meisten ausländischen Investoren aus dem europäischen Ausland, nordamerikanische Anleger kommen auf 9 %. Weiterhin liegt der Fokus der Investoren auf den Top 7-Standorten. Mit 13,5 Milliarden EUR entfallen mehr als die Hälfte des Gewerbeinvestmentvolumens auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Köln und Stuttgart.<sup>7</sup>

Aufgrund der nach wie vor sehr hohen Nachfrage setzte sich die Renditekompression in den Assetklassen weiter fort. Im Bürosegment sanken die Spitzenrenditen in der jeweiligen Toplage gegenüber dem ersten Quartal dieses Jahres in Düsseldorf, Frankfurt und Köln nochmals leicht. Die durchschnittliche Spitzenrendite für die TOP 7-Standorte liegt bei lediglich 3,09 %.<sup>8</sup>

Deutschland gilt weiterhin als sehr attraktiver Investitionsstandort sowohl bei nationalen wie auch internationalen Investoren. Die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien ist ungebrochen hoch, allerdings führt die Produktknappheit zu einem deutlichen Rückgang bei Portfolioteils.

#### **2.4. Wohnimmobilienmarkt**

Das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien lag im ersten Halbjahr 2019 bei rund EUR 7,02 Milliarden (ab 30 Wohneinheiten) – im Vorjahreszeitraum lag das Investitionsvolumen bei rund EUR 11 Milliarden. In den vergangenen zehn Jahren waren lediglich Mitte 2015 und 2018 noch bessere Ergebnisse erzielt worden. Beide Jahre waren jedoch von großen Unternehmensübernahmen gekennzeichnet. Insgesamt flossen mehr als 130 Transaktionen mit rund 59.000 Wohneinheiten in das Ergebnis mit ein. Im Schnitt wechselten die Portfolios für rund EUR 53 Millionen pro Verkaufsfall und damit deutlich geringer als im Jahr 2018 – ein

3 Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Investmentmarkt Deutschland, Q2 2019

4 Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Büro-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q2 2019

5 Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Büro-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q2 2019

6 Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Investment Deutschland, H1 2019

7 Quelle: CEBRE, Deutschland Gewerbe Investmentmarkt H1 2019

8 Quelle: CEBRE, Deutschland Gewerbe Investmentmarkt H1 2019

Rückgang von rund 17 % – den Eigentümer. Die beliebteste Assetklasse im Wohn-Investmentmarkt sind Bestandsportfolios mit einem Anteil von rund 62,9 %. Auch Neubauentwicklungen etablierten sich zunehmend und sind die zweitbedeutendste Assetklasse mit einem Anteil von rund 21 %. Mit fast 9 % liegen Bestandsobjekte bzw. einzelne Wohnanlagen auf dem dritten Platz. Allerdings führen in Bezug auf die Anzahl der Transaktionen Bestandsobjekte deutlich, sie stellen etwa jeden dritten Verkauf dar. Absolut betrachtet war das Investmentvolumen im ersten Halbjahr 2019 in allen Größenklassen rückläufig: Vor allem in den Segmenten ab EUR 100 Millionen (-37 %) und zwischen EUR 50 Millionen und EUR 100 Millionen (-60 %) sowie in den kleineren Kategorien zwischen -9 % bis zu -20 %. Es wird deutlich, dass das geringe Angebot zu Umsatzverlusten führt.<sup>9</sup>

Die anhaltende Dynamik an den Wohnimmobilienmärkten und die verstärkte Forderung der Öffentlichkeit nach bezahlbarem Wohnraum führt auch zu einer gestiegenen wohnungspolitischen Aktivität von Seiten des Bundes, der Länder und Kommunen. So traten neben den gesetzlichen Anpassungen der vergangenen Jahre auch für das Jahr 2019 eine Vielzahl an Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen in Kraft getreten. Zu Beginn des Jahres 2019 trat auf der Bundesebene das Mietrechtsanpassungsgesetz zur Mietpreisbremse und der Modernisierungumlage in Kraft, durch das die Mieter die Möglichkeit bekommen, Rechtsverstöße gegen die Regelung der Mietpreisbremse einfacher zu melden und durchzusetzen. Dies beinhaltet etwa eine Auskunftspflicht seitens der Vermieter hinsichtlich der Höhe der bezahlten Vormiete. Zum anderen geht mit dieser Gesetzänderung eine Reduktion der auf den Mieter umlagefähigen Modernisierungskosten einher. Für das Jahr 2019 gehen zudem weitere Gesetzentwürfe in die Planung, die eine hohe Tragweite besitzen. Dazu gehört insbesondere die Neureglung der Grundsteuer.<sup>10</sup>

Gemäß Marktbeobachtern stellen Wohn-Investments nach wie vor speziell für institutionelle Kapitalanleger einen Mehrwert für ihre Immobilienportfolios dar. Trotz der Markteingriffe scheint die Attraktivität dieser Assetklasse bei inländischen Investoren sich bis jetzt noch nicht drastisch zu verringern. Es ist zu erwarten, dass das Angebot die hohe Nachfrage am Markt nicht bedienen kann, was sich somit auf einen limitierten Jahresumsatz für das Jahr 2019 auswirken kann.<sup>11</sup>

## 2.5 Büroimmobilienmarkt Berlin

Der Berliner Bürovermietungsmarkt konnte im ersten Halbjahr 2019 mit einem Flächenumsatz von rund 418.900 m<sup>2</sup> ein sehr gutes Ergebnis vorweisen; dies ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum von rund 8 %. Das Wachstum begründet sich durch die ungebrochen hohe Nachfrage an Büroflächen in der Hauptstadt. Vor allem die Teilmärkte Kreuzberg-Tempelhof und Prenzlauer Berg-Friedrichshain profitieren im ersten Halbjahr 2019 durch die hohe Nachfrage der Büromieter: Die Zahl der Vermietungen stieg in beiden Teilmärkten um jeweils rund 60 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018.

Resultierend aus der hohen Nachfrage setzte sich der Leerstandsabbau weiter fort, die Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2019 nur noch 1,8 %, im Vorjahreszeitraum 2018 lag sie noch bei 3,2 %, was einen Rückgang von mehr als 41 % bedeutet. Folglich stiegen auch die Mieten weiter an: Die gewichtete

<sup>9</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland – At a Glance Q2 2019, Juli 2019

<sup>10</sup> Quelle : Jones Lang LaSalle., Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019

<sup>11</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland – At a Glance Q2 2019, Juli 2019

Durchschnittsmiete betrug im zweiten Quartal 2019 23,64 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum 2018: 18,57 EUR/m<sup>2</sup>) und die Spitzenmiete 35,50 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum 2018: 31,50 EUR/m<sup>2</sup>).<sup>12</sup> In Bezug auf die stark steigende Nachfrage von Büroimmobilien und den anhaltenden Flächenmangel ist davon auszugehen, dass Büronutzer auch zukünftig geneigt sind, höhere Mietpreise zu zahlen.

Der attraktive Vermietungsmarkt bietet auch sehr gute Bedingungen für Projektentwickler, insgesamt sollen im Jahr 2019 rund 587.000 m<sup>2</sup> Büroflächen fertiggestellt werden, davon sind allerdings bereits fast 90 % vorvermietet.

Für das Jahr 2020 sollen nochmal rund 559.000 m<sup>2</sup> Fläche fertiggestellt werden, wovon die Hälfte der Flächen bereits belegt sind. Im Jahr 2021 ist eine sehr hohe Flächenfertigstellung von rund 925.000 m<sup>2</sup> geplant, derzeit sind rund ein Drittel der Flächen vorvermietet.<sup>13</sup>

Insgesamt ist, gemäß den Prognosen von Marktbeobachtern, mit einem Flächenumsatz im Bürovermietungsmarkt für das Jahr 2019 aufgrund einiger Großgesuche von rund 900.000 m<sup>2</sup> zu rechnen.

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

Nach einem verhaltenen ersten Quartal 2019 konnte Frankfurt am Main ein sehr starkes zweites Quartal aufweisen und realisierte im ersten Halbjahr 2019 am Bürovermietungsmarkt einen Flächenumsatz von rund 281.000 m<sup>2</sup>, das bedeutet einen Anstieg des Flächenumsatzes von rund 8 % zum Vorjahreszeitraum (H1 2018: 259.200 m<sup>2</sup>). Der Anstieg lässt sich auf einige Abschlüsse zurückzuführen, die bereits im zweiten Quartal abgeschlossen werden konnten, wie zum Beispiel die Anmietung der Deka im Lyoner Quartier von rund 46.000 m<sup>2</sup>.<sup>14</sup> Umsatztreiber waren wie im Vorjahreszeitraum Banken und Finanzdienstleister mit 26 %, Öffentliche Verwaltung mit rund 18 % sowie Beratungsunternehmen mit rund 16 %.

Aufgrund der nach wie vor eingeschränkten Angebotssituation auf dem Frankfurter Immobilienmarkt setzte sich der Leerstandsabbau weiter fort: Die Leerstandsquote im ersten Halbjahr 2019 betrug 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr, was einen Rückgang von rund 18,7 % (Leerstandsquote in Q2 2018: 7,7 %) bedeutet.<sup>15</sup> In den Top Bankenlagen beträgt die Leerstandsquote sogar nur noch 3,4 %<sup>16</sup>, vor allem in dieser Lage stieg der monatliche Spitzenmietpreis nochmals auf 40,50 EUR/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2018 stellt das eine Veränderung der monatlichen Spitzenmiete um 5,2 % (Q2 2018: 38,50 EUR/m<sup>2</sup>) dar.<sup>17</sup> Auch die Durchschnittsmiete stieg nochmals an auf 19,90 EUR/m<sup>2</sup>, das ist ein Anstieg zum ersten Halbjahr 2018 von rund 9 %.<sup>18</sup>

Für das Jahr 2019 befinden sich in Frankfurt am Main rund 166.000 m<sup>2</sup> Flächen in Fertigstellung, wovon bereits rund 70 % belegt sind. Auch für das Jahr 2020 werden nochmals rund 278.000 m<sup>2</sup> Flächen

---

12 Quelle : Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Berlin Q2 2019

13 Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Bürovermietung Berlin, H1 2019, Juli 2019

14 Quelle: Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Frankfurt, Q2 2019

15 Quelle: Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Frankfurt, Q2 2019

16 Quelle BNP Paribas Real Estate GmbH, Büromarkt Frankfurt – At a Glance Q2 2019

17 Quelle: Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Frankfurt, Q2 2019

18 Quelle BNP Paribas Real Estate GmbH, Büromarkt Frankfurt – At a Glance Q2 2019

fertiggestellt werden, allerdings sind auch diese bereits zu rund 56 % belegt.<sup>19</sup> Gemäß BNP Paribas Real Estate wird sich auch die zweite Jahreshälfte, ähnlich lebhaft entwickeln. Ausgehend von vorliegenden Gesuchen und in Verhandlung befindlichen Abschlüssen geht der Marktbeobachter von einem Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2019 für den Frankfurter Büroimmobilienmarkt von rund 600.000 m<sup>2</sup> aus. Gleichzeitig dürften die Leerstände nochmals leicht sinken, da über die Hälfte der Flächen, die sich im Bau befinden, voraussichtlich erst Mitte 2020 fertiggestellt werden. Folglich ist auch von weiteren Mietpreissteigerungen auszugehen.<sup>20</sup>

### 3. FINANZANALYSE

#### 3.1. Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2019 hat insgesamt die Erwartungen bzw. Planungen des Vorstands erfüllt. Mit dem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte wurde die Strategie des kontinuierlichen Ausbaus des Bestandsimmobilienportfolios erfolgreich weiterverfolgt.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2019 stellt sich mit TEUR -870 weiterhin negativ dar (Vorjahreszeitraum: TEUR -753). Es ist unverändert festzuhalten, dass das handelsrechtliche Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt, da die substanziellen Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet werden, während sich gleichzeitig die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand im Berichtszeitraum in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 0,75 Mio.) ergebnismindernd auswirken.

Negativ wirkte sich im Berichtszeitraum weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte aus. Im Juli 2019, das heißt nach Beendigung des ersten Halbjahres 2019, erfolgte die Übergabe an den Bestandsmieter der Büroflächen (rund 4.200 m<sup>2</sup>). Diese Flächen werden - nach einer mietfreien Zeit - ab Herbst 2019 signifikante Mieteinnahmen generieren und somit positiv die zukünftige Ertragslage im Konzern beeinflussen. Die Fertigstellung der beiden hochwertigen Penthouse-Wohnungen (insgesamt rund 650 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss der Immobilie streben wir für das Frühjahr 2020 an.

Steigende Personalkosten auf Konzernebene (TEUR +183 gegenüber dem Vorjahreszeitraum) aufgrund einer gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern konnten durch steigende operative Erträge aus dem wachsenden Bestandsimmobilienportfolio kompensiert werden: Das operative **EBITDA** im Konzern stieg um TEUR 303 auf TEUR 890 (Vorjahreszeitraum: TEUR 587); hierin ist im ersten Halbjahr 2019 das Konzernergebnis des Verkaufs der die Bestandsimmobilie „Jacobssohnstraße 27“ in Berlin haltenden Gesellschaft in Höhe von TEUR 261 enthalten.

Die Zinsaufwendungen im Konzern stiegen um rund TEUR 416 auf TEUR -965 (Vorjahreszeitraum: TEUR -549) an. Im Wesentlichen ist dies auf die Zinsaufwendungen der Anleihe 2018/2023 im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 300 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) zurückzuführen sowie auf die nach

<sup>19</sup> Quelle: Colliers International Deutschland GmbH, Büovermietung, Frankfurt, H1 2019

<sup>20</sup> Quelle BNP Paribas Real Estate GmbH, Büromarkt Frankfurt – At a Glance Q2 2019



finaler Kaufpreisfälligkeit entstandenen Zinsaufwendungen aus der Fremdkapitalfinanzierung des „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte (TEUR 112).

Die Eigenkapitalquote im Konzern liegt zum Bilanzstichtag bei rund 44%. Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: „NAV“) der Aktie der InCity AG beträgt zum 30. Juni 2019 EUR 1,46 je Aktie.<sup>21</sup>

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im ersten Halbjahr 2019 ist mit TEUR 53 leicht positiv und konnte im Vorjahresvergleich (Vorjahreszeitraum: TEUR 93) nahezu wieder erreicht werden. Der Buchgewinn aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft als sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 227 führte im Wesentlichen zu einer Verbesserung des operativen EBIT auf TEUR 323 (Vorjahreszeitraum: TEUR 113); steigende Personalaufwendungen aufgrund einer gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern konnten mit steigenden Asset Management Fees sowie steigenden Zinserträgen aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen nahezu kompensiert werden. Dem gestiegenen operativen Ergebnis standen maßgeblich die Zinsaufwendungen für die Ende vergangenen Jahres begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 300 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) gegenüber. Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG beträgt zum Stichtag 77,5 %.

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2019 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

### 3.2. Ertragslage der InCity AG

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtszeitraum ausschließlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees in Höhe von rund TEUR 328, welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren (Vorjahreszeitraum: TEUR 249). Der Anstieg ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass für die im November 2018 erworbene Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte nach erfolgtem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. März 2019 Asset Management-Fees in Höhe von TEUR 53 anfielen. Zudem wurden Asset-Management-Fees für die im Jahr 2018 unterjährig erworbene Stiftstraße 18/20 in Frankfurt sowie für die Werftstraße 3 in Berlin (TEUR +22) für volle sechs Monate berechnet. Für die im April 2019 veräußerte Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin wurden bis einschließlich April 2019 Asset Management-Fees in Höhe von TEUR 4 berechnet.

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren im Berichtszeitraum mit TEUR 861 (Vorjahreszeitraum: TEUR 751) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 6 (Vorjahreszeitraum: TEUR 67) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften. Der Anstieg der Zinserträge aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen resultiert maßgeblich aus den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum neuen Ausleihung an die die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte haltende Gesellschaft (TEUR +161). Des Weiteren ergaben sich höhere Zinserträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aus der sich im Umbau befindlichen „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte sowie aus den erst im zweiten Halbjahr 2018 übergegangenen Bestandsimmobilien „Werftstraße 3“ sowie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin (insgesamt: TEUR +143). Gegenläufig wurden im Berichtszeitraum keine

<sup>21</sup> Auf Basis der externen Marktbewertung der neun sich zum 30. Juni 2019 im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 205,7 Mio. (Stichtag: 31. März 2019; ohne Jacobsohnstraße 27 in Berlin, da im April 2019 veräußert) sowie unter Berücksichtigung von rund EUR 4,9 Mio. erfasster und aktivierter Umbauinvestitionen (Capex) in der Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte zwischen dem 1. April und 30. Juni 2019 sowie den weiteren Bilanzpositionen zum 30. Juni 2019 (ohne Sachanlagen) im Konzern.

Zinserträge mehr aus der im zweiten Halbjahr 2018 verkauften Bestandsimmobilie „Schäfergasse 38/40“ in Frankfurt am Main erzielt (TEUR -180) sowie geringe Zinserträge (TEUR -13) aus der Bestandsimmobilie „Stiftstraße 18-20“ in Frankfurt, da hier Anfang Juni 2018 eine externe Fremdfinanzierung ausgezahlt wurde, mit der die Ausleihungen seitens der Muttergesellschaft zurückgeführt werden konnten. Der Rückgang der Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften resultiert aus der in 2018 erfolgten unterjährigen Rückführung der Verbindlichkeiten aus Sicht der Projektgesellschaft; insbesondere durch erhaltene Kaufpreisgelder des „Haus 6“ in Düsseldorf.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 255 (Vorjahreszeitraum: TEUR 2) resultieren im Wesentlichen aus einem Buchgewinn aus dem Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 227. Zudem sind sonstige betriebliche Erträge maßgeblich aus Kostenerstattungen durch Dritte (TEUR 12; Vorjahreszeitraum: TEUR 0) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 10; Vorjahreszeitraum: TEUR 0) entstanden. Im Vorjahreszeitraum resultierten sonstige betriebliche Erträge insbesondere aus einer Versicherungsgutschrift (TEUR 2)

Der **Personalaufwand** ist mit TEUR 624 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 480) um rund TEUR 144 angestiegen und ist im Wesentlichen auf die gestiegene Anzahl der Beschäftigten zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2019 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich 11 Mitarbeiter (Vorjahreszeitraum: 8,5 Mitarbeiter) in der InCity AG beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit TEUR 470 im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 455) nahezu konstant geblieben. Im ersten Halbjahr 2019 setzten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 108; Vorjahreszeitraum: TEUR 60), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 56; Vorjahreszeitraum: TEUR 55), Kosten aus nichtabziehbarer Vorsteuer (TEUR 38; Vorjahreszeitraum: TEUR 19), Raumkosten (TEUR 53; Vorjahreszeitraum: 57), EDV-Kosten (TEUR 47; Vorjahreszeitraum: TEUR 32), Buchführungskosten (TEUR 11; Vorjahreszeitraum: TEUR 10) sowie Kosten der Börsennotierung (TEUR 20; Vorjahreszeitraum: TEUR 15) zusammen.

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

Das **EBIT** konnte maßgeblich aufgrund des Buchgewinns aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft von TEUR 113 im Vorjahreszeitraum auf TEUR 323 im Berichtszeitraum gesteigert werden. Steigende Personalaufwendungen konnten aufgrund von steigenden Asset Management Fees sowie steigenden Zinserträgen aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen nahezu kompensiert werden.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -270 (Vorjahreszeitraum: TEUR -20) resultiert maßgeblich aus Zinsaufwendungen für die im Dezember 2018 begebene Anleihe 2018/2023 in Höhe von TEUR 300 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0), Zinsaufwendungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 18 (Vorjahreszeitraum: TEUR 12), Avalgebühren in Höhe von TEUR 7 (unverändert zum Vorjahreszeitraum).

Diesen Zinsaufwendungen standen im Berichtszeitraum Zinserträge aus der kurzfristigen Finanzmitteldisposition in Höhe von TEUR 55 gegenüber (Vorjahreszeitraum: TEUR 0).

Insgesamt weist die InCity AG für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2019 einen **Jahresüberschuss** von TEUR 53 (Vorjahreszeitraum: TEUR 93) aus.

### 3.3. Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Anstieg der Finanzanlagen um rund EUR 23,1 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2018 resultiert maßgeblich aus den im Berichtszeitraum gestiegenen Ausleihungen an die die Immobilie haltende Objektgesellschaft, für deren Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte die letzte Kaufpreisfälligkeit bzw. Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel am 31. März 2019 erfolgte (EUR +20,7 Mio.). Die Ausleihungen an die die Immobilie haltende Objektgesellschaft der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte, die sich im Umbau befindet, stiegen aufgrund der Finanzierung der Umbaumaßnahmen gegenüber dem 31. Dezember 2018 um rund EUR 5,5 Mio. an. Gegenläufig entwickelte sich das Gesellschafterdarlehen an die die veräußerte Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltende Gesellschaft, welches mitveräußert wurde (rund EUR 2,6 Mio.). Die Ausleihungen an die die übrigen Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften gingen im Vergleich zum 31. Dezember 2018 um rund EUR 0,5 Mio. zurück.

Die **Forderungen** (TEUR 4.059; 31. Dezember 2018: TEUR 7.595) enthalten wie auch im Vorjahr insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 4.509; 31. Dezember 2018: TEUR 7.559). Der Rückgang der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist insbesondere auf den Rückzahlung der Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH (Bilanzstichtag: TEUR 305; 31. Dezember 2018: TEUR 1.499) sowie der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG (Bilanzstichtag: TEUR 2.871; 31. Dezember 2018: TEUR 3.930) zurückzuführen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 5.163 (31. Dezember 2018: TEUR 1.168) resultieren im Wesentlichen aus einer kurzfristigen Finanzmitteldisposition in Höhe von rund TEUR 4.055, die kurz nach dem Bilanzstichtag zurückgeführt wurde sowie aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 750; 31. Dezember 2018: TEUR 750) und Forderungen aus Umsatzsteuer (TEUR 329; 31. Dezember 2018: TEUR 394).

Der Rückgang der **flüssigen Mittel** um rund EUR 20,0 Mio. ergibt sich vor allem aus der im Berichtszeitraum gestiegenen Ausleihung an die die im November 2018 erworbene Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte haltende Objektgesellschaft zur Finanzierung des Restkaufpreises.

Unter Berücksichtigung des laufenden positiven Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 90.840 um TEUR 53 höher als zum 31. Dezember 2018 (TEUR 90.787) dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 635; 31. Dezember 2018: TEUR 612) betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 452; 31. Dezember 2018: TEUR 479), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 138; 31. Dezember

2018: TEUR 101) sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 44; 31. Dezember 2018: TEUR 28).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen maßgeblich von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding AG, gewährte Darlehen (TEUR 5.157; 31. Dezember 2018: TEUR 1.150). Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten gegenüber der Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 168; 31. Dezember 2018: TEUR 168), der Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 58; 31. Dezember 2018: TEUR 58) und der May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 11; 31. Dezember 2018: TEUR 12) enthalten. Diese Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2018: TEUR 176) im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft ausgewiesen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 41; 31. Dezember 2018: TEUR 51) beinhalten vorwiegend Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuern (TEUR 35; 31. Dezember 2018: TEUR 40).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** beträgt im Berichtszeitraum rund EUR 2,0 Mio. und konnte im Vorjahresvergleich (TEUR -98) um knapp EUR 2,1 Mio. verbessert werden. Maßgeblich hier sind unter anderem die nach dem 31. Dezember 2018 zahlungswirksam gewordenen Gewinnabführungen zweier Tochtergesellschaften (rund EUR 1,7 Mio.) für das Geschäftsjahr 2018 sowie im Vorjahresvergleich steigende Zinserträge von verbundenen Unternehmen.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** (EUR -25,7 Mio.) ist insbesondere geprägt durch Auszahlungen für die Finanzierungen des erworbenen Bestandsobjektes in Berlin (EUR -20,7 Mio.) sowie Auszahlungen für die Umbau befindliche Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte (EUR - 5,5 Mio.)

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** (rund EUR 3,7 Mio.) beinhaltet maßgeblich die Aufnahme von EUR 4,0 Mio. an weiteren Gesellschafterdarlehen sowie gezahlte Zinsen in Höhe von EUR 0,3 Mio.

### 3.4. Ertragslage des InCity Konzerns

Insgesamt konnte eine **Gesamtleistung** im Konzern von rund TEUR 4.200 (Vorjahreszeitraum: TEUR 2.749) sowie eine **Betriebsleistung** von TEUR 4.716 (Vorjahreszeitraum: TEUR 2.947) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 3.900 (Vorjahreszeitraum: TEUR 6.457) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit rund TEUR 2.425 aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.959). Der Anstieg ist insbesondere auf den Ausbau der Bestandsimmobilienportfolios um die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte ab April 2019 zurückzuführen. Zum anderen sind Umsatzerlöse aus Projektbeteiligungen, d.h. aus dem Verkauf und der Übergabe eines Hauses in Hamburg-Blankenese in Höhe von TEUR 1.250 im Berichtszeitraum enthalten (Vorjahreszeitraum: TEUR 4.403 aus dem Verkauf und der Übergabe der letzten drei Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf). Des Weiteren umfassen die Umsatzerlöse im Berichtszeitraum Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von rund TEUR 225 (Vorjahreszeitraum:

TEUR 88). Diese resultieren aus der Vergütung der Asset-Management Tätigkeit einer Tochtergesellschaft der InCity AG für einen Gewerbepark in unmittelbarer Nähe zum künftigen Flughafen Berlin-Brandenburg (Lilienthalpark). Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Asset Management Dienstleistungen im Vorjahresvergleich ist auf die erhöhten Leistungen im Rahmen des Asset-Advisory-Vertrags zurückzuführen.

Negativ wirkt sich weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte aus. Hier verweisen wir auf unsere Ausführungen unter „3.1. Gesamtaussage“ zu der im Juli 2019 erfolgten Übergabe der gesamten Gewerbeflächen (rund 4.200 m<sup>2</sup>).

Die **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** im Berichtszeitraum betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit TEUR 300 (Vorjahreszeitraum: TEUR 388). Im Vorjahreszeitraum waren zudem Bestandsminderungen im Rahmen von Übergaben von Wohneinheiten von rund TEUR 4.096 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 516 (Vorjahreszeitraum: TEUR 198) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus dem Konzernergebnis des Verkaufs der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstr. 27“ in Berlin haltenden Gesellschaft (TEUR 261), aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 86; Vorjahreszeitraum: TEUR 34), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 81; Vorjahreszeitraum: TEUR 49) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 25; Vorjahreszeitraum: TEUR 18). Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 18 (Vorjahreszeitraum: TEUR 62).

Der **Materialaufwand** in Höhe von TEUR 2.237 (Vorjahreszeitraum: TEUR 979) enthält im Berichtszeitraum maßgeblich mit TEUR 1.150 den Materialeinsatz aus dem im Geschäftsjahr 2016 zurückerworbenen, als „Bauten zum Verkauf“ bilanzierten und im Berichtszeitraum verkauften und übergebenem Haus in Hamburg-Blankenese. Zudem umfasst der Materialaufwand Betriebskosten für die vermieteten Bestandsimmobilien mit TEUR 954 (Vorjahreszeitraum: TEUR 641). Die Baukosten für neue Objekte sind mit TEUR 73 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 293) aufgrund der deutlich geringeren Bautätigkeit im Rahmen der Beendigung von Projektbeteiligungen abermals deutlich gesunken.

Die **Personalkosten** sind mit rund TEUR 819 im Vergleich zur Vorjahreszeitraum (TEUR 636) um rund TEUR 183 angestiegen; im ersten Halbjahr 2019 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich 17 Mitarbeiter im Konzern (Vorjahreszeitraum: 13 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit rund TEUR 770 im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 745) nahezu konstant geblieben. Im Berichtszeitraum setzen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen maßgeblich zusammen aus Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 169 (Vorjahreszeitraum: TEUR 120), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 82; Vorjahreszeitraum: TEUR 80), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 82; Vorjahreszeitraum: TEUR 63),Raumkosten (TEUR 69; Vorjahreszeitraum: TEUR 64), EDV-Kosten (TEUR 47; Vorjahreszeitraum: TEUR 32), Buchführungskosten (TEUR 36; Vorjahreszeitraum: TEUR 30) sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 35; Vorjahreszeitraum: TEUR 39).

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug im Berichtsjahr TEUR 890 (Vorjahreszeitraum: TEUR 587) und konnte zum einen aufgrund des erzielten Buchgewinns auf Konzernebene aus dem Verkauf der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltende Gesellschaft (TEUR 261) sowie zum anderen durch operative Erträge aus dem wachsenden Bestandsimmobilienportfolios ausgebaut werden. Gegenläufig entwickelten sich die im Vorjahresvergleich steigenden Personalkosten durch den Aufbau von weiteren Mitarbeitern.

Der Anstieg der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** um rund TEUR 73 ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Abschreibungen auf das Gebäude des seit dem 31. März 2019 zugegangenen „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte im Vorjahreszeitraum nicht zu berücksichtigen waren.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf TEUR 44 (Vorjahreszeitraum: TEUR -186).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 965 (Vorjahreszeitraum: TEUR 549) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 632; Vorjahreszeitraum: TEUR 520), Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 300; Vorjahreszeitraum: TEUR 0) sowie Aufwendungen bezüglich eines von der Haron Holding AG an die Muttergesellschaft gewährten Darlehens (TEUR 19; Vorjahreszeitraum: TEUR 12) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -862 (Vorjahreszeitraum: TEUR -738).

Insgesamt verzeichnete der InCity Konzern im 1. Halbjahr 2019 einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR -870 (Vorjahreszeitraum: TEUR -753).

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

Die wesentlichen Auswirkungen auf die **Vermögenslage** des Konzerns im Berichtszeitraum ergaben sich aus dem weiteren Ausbau des Bestandsportfolios.

Das **Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 171.040 (31. Dezember 2018: TEUR 129.709) beinhaltet maßgeblich die Immobilien „Brönnnerstraße 13/15“ in Frankfurt am Main, „Bernburger Straße 30/31“, „Jägerstraße 34/35“, „Jägerstraße 54/55“, „Charlottenstraße 79/80“ und „Oranienburger Straße 39“ in Berlin, „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main, „Werftstraße 3“ in Berlin sowie die im Berichtszeitraum übergegangene Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin (TEUR 157.046; ohne Anlagen in Bau). Zudem werden im Anlagevermögen geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau im Zusammenhang mit dem Ausbau des Objekts Jägerstraße 54/55 in Berlin (TEUR 12.124) ausgewiesen. Des Weiteren wird unverändert zum 31. Dezember 2018 unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH (Projekt „Rhein VII“) ausgewiesen (TEUR 1.543).

Unter den **Vorräten** sind unter anderem noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den im Bestand gehaltenen Immobilien (TEUR 1.156; 31. Dezember 2018: TEUR 902) ausgewiesen. Des Weiteren sind

unter den Vorräten unfertige Bauten ausgewiesen: Zum Bilanzstichtag ist diesbezüglich nur noch ein Haus aus dem Projekt „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg mit TEUR 781 (31. Dezember 2018: zwei Häuser mit einem Buchwert von TEUR 1.930) enthalten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag rund TEUR 8.230 (31. Dezember 2018: TEUR 4.114). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine kurzfristige Finanzmitteldisposition in Höhe von rund TEUR 4.055 zurückzuführen, die kurz nach dem Bilanzstichtag zurückgeführt wurde.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 9.891 (31. Dezember 2018: TEUR 32.416). Darin sind TEUR 7.596 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2018: TEUR 30.115). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2019 TEUR 84.834 (31. Dezember 2018: TEUR 85.704). Der leichte Rückgang des Eigenkapitals geht einher mit dem laufenden negativen Konzernjahresergebnis. Insgesamt ergibt sich eine Eigenkapitalquote von rund 44 %.

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

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

Die **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt TEUR 3.404 (31. Dezember 2018 TEUR 1.909) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 1.905; 31. Dezember 2018: TEUR 408), Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (TEUR 516; 31. Dezember 2018: TEUR 516), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten (TEUR 199; 31. Dezember 2018: TEUR 217), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 166; 31. Dezember 2018: TEUR 139) sowie Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten (TEUR 44; 31. Dezember 2018: TEUR 119). Der Anstieg der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen ist insbesondere auf ausgeführte aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen im Rahmen des Umbaus der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. zurückzuführen. Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 99 (31. Dezember 2018: TEUR 114) enthalten.

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



Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 1.751) handelt es sich zum Bilanzstichtag im Wesentlichen um Zins- und Tilgungsabgrenzungen sowie die innerhalb der nächsten zwölf Monate zu erfolgende planmäßige Regeltilgung des Bestandsimmobilienfremdfinanzierung (analog zum 31. Dezember 2018: TEUR 1.539).

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen wie im Vorjahr zum Bilanzstichtag des Berichtszeitraums Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandobjekte.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus vom Hauptaktionär gewährten Darlehen (TEUR 5.157; 31. Dezember 2018: TEUR 1.150).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.308; 31. Dezember 2018: TEUR 1.308) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 40; 31. Dezember 2018: TEUR 53).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR -643 resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals. Im Berichtszeitraum waren insbesondere die zum 31. Dezember 2018 als Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung erfasste Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten (insgesamt rund EUR 2,5 Mio.) zahlungswirksam und beeinflussen somit den Cash Flow aus operativer Tätigkeit negativ sowie einmalig. Im Vorjahreszeitraum waren im operativen Cash Flow insbesondere die Einzahlungen auf Notaranderkonten hinterlegter Kaufpreisgelder der Wohneinheiten des „Haus 6“ (TEUR 3.952) sowie die weiteren Übergaben der restlichen drei Wohneinheiten in „Haus 6“ (Kaufpreise: TEUR 4.403) erfasst.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR -44.120 (Vorjahreszeitraum: TEUR -29.221) zeigt maßgeblich den Erwerb der weiteren Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte in Höhe von rund EUR 37,9 Mio. Zudem sind in den Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen Investitionen in die sich im Umbau befindliche Immobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte in Höhe von rund EUR 5 Mio. ausgewiesen; die noch nicht abgerechneten und noch nicht zahlungswirksamen Investitionen in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. für die entsprechende Rückstellungen gebildet wurden, sind hier bereits in Abzug gebracht. Die Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis in Höhe von rund EUR 2,8 Mio. betreffen den Verkaufspreis für die Geschäftsanteile der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ haltenden Gesellschaft, den Verkaufspreis für das Gesellschafterdarlehen in eben dieser Gesellschaft abzüglich der veräußerten Bankguthaben. Weitere Auszahlungen in Höhe von EUR 4 Mio. im Cashflow aus der Investitionstätigkeit betreffen Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR 22.238 (Vorjahreszeitraum: TEUR 10.452) resultiert maßgeblich aus den Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten im Rahmen des Erwerbs bzw. Finanzierung der Bestandsimmobilie „Leipziger Platz 8“ (EUR 20,0 Mio.), einer kurzfristigen Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Hauptaktionär (EUR 4,0 Mio.), der Rückführung von Darlehen im Rahmen der Regeltilgung (rund EUR 0,8 Mio.) sowie



gezahlten Zinsen (rund EUR 1,0 Mio.). Im Vorjahreszeitraum waren hier die Einzahlungen aus der auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Barkapitalerhöhung (EUR 29,9 Mio.) maßgeblich.

#### **4. NACHTRAGSBERICHT**

Dem Gewerbemieter in der sich im Umbau befindlichen Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte wurde im Juli 2019 Zugang zu den Flächen zur Vorbereitung der Nutzungsaufnahme gewährt. Die Umbaumaßnahmen in den Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte konnten bis August 2019 abgeschlossen werden.

Am 28. August 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Frankfurt am Main statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit 100% der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

Des Weiteren sind nach dem 1. Juli 2019 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG.

#### **5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

Zum Stichtag des Halbjahresabschlusses über das erste Halbjahr 2019 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2018 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben.

#### **6. PROGNOSEBERICHT**

Der Fokus unserer Aktivitäten liegt unverändert auf dem weiteren Aufbau unseres Bestandsimmobilienportfolios. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt in Verbindung mit unseren strengen Ankaufskriterien ist jedoch mit einer Verlangsamung der Ankäufe in den folgenden Jahren zu rechnen. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

Der Vorstand hält für das Geschäftsjahr 2019 unverändert an seiner im März 2019 im Rahmen der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2018 abgegebenen Ergebnisprognose für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) fest.

Im **Konzern** erwarten wir ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen zukünftigen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2019 weiterhin einen Jahresfehlbetrag für 2019 zwischen EUR -2,1 Mio. und EUR -2,4 Mio. Hierin enthalten sind rund EUR 1,8 Mio. jährliche planmäßige handelsrechtliche Abschreibungen auf die bestehenden Immobilien. Des Weiteren werden die Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in der HGB-Bilanzierung nicht berücksichtigt und sind somit nicht ergebnisrelevant. Der Konzernergebniseffekt aus dem Verkauf von 100% der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ haltenden Gesellschaft in Höhe von

TEUR 261 war in der im März im Rahmen des (Konzern)-Jahresabschlusses 2018 abgegebenen Prognose nicht enthalten. Im Wesentlichen durch den zeitlichen Verzug der Übergabe an den Mieter der Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte entsteht ein gegenläufiger Effekt, so dass die Ergebnisprognose unverändert bleibt.

Auf **Einzelgesellschaftsebene** der InCity AG planen wir– ebenfalls ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2019 – unverändert mit einem Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2019 zwischen EUR -0,3 Mio. und EUR +0,1 Mio.

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

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

Frankfurt am Main, 18. September 2019

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)

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



---

## KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS NACH HGB

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

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2019 NACH HGB

| AKTIVA<br>TEUR  | 30.06.2019     | 31.12.2018     |
|---|----------------|----------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                |                |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                |                |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen   | 75             | 43             |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                |                |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 157.046        | 115.618        |
| 2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 196            | 195            |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 12.180         | 12.310         |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                |                |
| Beteiligungen   | 1.543          | 1.543          |
|   | <b>171.040</b> | <b>129.709</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                |                |
| <b>I. Vorräte</b>   |                |                |
| 1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen  | 1.936          | 1.682          |
| 2. Bauten zum Verkauf   | 0              | 1.150          |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>  |                |                |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 2.728          | 2.699          |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände  | 5.502          | 1.415          |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>  |                |                |
|   | 9.891          | 32.416         |
|   | <b>20.057</b>  | <b>39.362</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                |                |
|   | <b>257</b>     | <b>202</b>     |
| <b>Summe Aktiva</b>   | <b>191.354</b> | <b>169.273</b> |

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2019 NACH HGB

| PASSIVA<br>TEUR   | 30.06.2019     | 31.12.2018     |
|---|----------------|----------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>  |                |                |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>  | 86.000         | 86.000         |
| ./i. eigene Anteile   | -36            | -36            |
| <i>Bedingtes Kapital TEUR 43.000<br/>(Vj. TEUR 43.000)</i>  | <b>85.964</b>  | <b>85.964</b>  |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>  | 11.245         | 11.245         |
| <b>III. Gewinnrücklage</b>  |                |                |
| 1. Gesetzliche Gewinnrücklage   | 36             | 36             |
| 2. Andere Gewinnrücklagen   | -103           | -103           |
| <b>IV. Konzernbilanzverlust</b>   | -12.472        | -11.595        |
| <b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>   | 164            | 157            |
|   | <b>84.834</b>  | <b>85.704</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |                |                |
| 1. Steuerrückstellungen   | 99             | 114            |
| 2. Sonstige Rückstellungen  | 3.305          | 1.795          |
|   | <b>3.404</b>   | <b>1.909</b>   |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |                |                |
| 1. Anleihen   | 20.050         | 20.050         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 73.530         | 54.333         |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen   | 1.166          | 884            |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 1.471          | 3.486          |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen  | 5.157          | 1.150          |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten   | 1.620          | 1.709          |
| <i>davon aus Steuern TEUR 40 (Vj. TEUR 53)<br/>davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit<br/>TEUR 2 (Vj. TEUR 6)</i> |                |                |
|   | <b>102.994</b> | <b>81.612</b>  |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | 117            | 43             |
| <b>E. Passive latente Steuern</b>   | 5              | 5              |
| <b>Summe Passiva</b>  | <b>191.354</b> | <b>169.273</b> |

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

| TEUR   | 01.01.-30.06.<br>2019 | 01.01.-30.06.<br>2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse  | 3.900                 | 6.457                 |
| 2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen               | 300                   | -3.708                |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   | 516                   | 198                   |
| 4. Materialaufwand   |                       |                       |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe<br>und für bezogene Waren                 | -1.150                | 0                     |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen  | -1.087                | -979                  |
| 5. Personalaufwand   |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter  | -730                  | -575                  |
| b) Soziale Abgaben   | -89                   | -61                   |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen | -846                  | -773                  |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -770                  | -745                  |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 60                    | 0                     |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -965                  | -549                  |
| 10. Steuern vom Einkommen und Ertrag   | -8                    | -15                   |
| <b>11. Ergebnis nach Steuern</b>   | <b>-869</b>           | <b>-750</b>           |
| 12. Sonstige Steuern   | -1                    | -3                    |
| <b>13. Konzernjahresfehlbetrag</b>   | <b>-870</b>           | <b>-753</b>           |
| 14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr   | -11.595               | -11.123               |
| 15. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresergebnis                               | -7                    | 11                    |
| <b>16. Konzernbilanzverlust</b>  | <b>12.472</b>         | <b>11.865</b>         |



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

| TEUR  | 01.01.-30.06.<br>2019 | 01.01.-30.06.<br>2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern   | -862                  | -738                  |
| (+) Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagen                                      | 846                   | 773                   |
|   | <b>-16</b>            | <b>35</b>             |
| (+) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge  | -261                  | 5                     |
| (+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge  | 905                   | 549                   |
| (+/-) Ertragssteuerzahlungen  | -23                   | -1                    |
|   | <b>605</b>            | <b>588</b>            |
| (+/-) Veränderung der Vorräte   | 850                   | -3.708                |
| (+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      | -26                   | -103                  |
| (+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Aktiva                             | -91                   | 3.924                 |
| (+/-) Veränderung der Rückstellungen  | -278                  | -461                  |
| (+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                | -2.014                | -220                  |
| (+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten   | 311                   | 505                   |
| <b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>  | <b>-643</b>           | <b>7.941</b>          |
| (-) Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen  | -42.925               | -29.216               |
| (+) Einzahlungen aus Abgängen des Konsolidierungskreises  | 2.803                 | 0                     |
| (-) Auszahlungen aus Zugängen des Konsolidierungskreises  | 0                     | -5                    |
| (-) Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition | -4.000                | 0                     |
| (+) erhaltene Zinsen  | 2                     | 0                     |
| <b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>-44.120</b>        | <b>-29.221</b>        |
| (+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten   | 24.000                | 11.664                |
| (-) Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten  | -780                  | -662                  |
| (-) gezahlte Zinsen   | -982                  | -550                  |
| <b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>22.238</b>         | <b>10.452</b>         |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>   | <b>-22.525</b>        | <b>-10.826</b>        |
| (+) Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode   | 32.416                | 26.554                |
| <b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>  | <b>9.891</b>          | <b>15.727</b>         |

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2019 NACH HGB

| TEUR                              | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Gesetzl.<br>Gewinn-<br>rücklage | Andere<br>Gewinn-<br>rücklage |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Januar 2018</b>             | <b>86.000</b>           | <b>11.245</b>        | <b>36</b>                       | <b>0</b>                      |
| Periodenergebnis 1. Halbjahr 2018 | 0                       | 0                    | 0                               | 0                             |
| <b>30. Juni 2018</b>              | <b>86.000</b>           | <b>11.245</b>        | <b>36</b>                       | <b>0</b>                      |
| <b>1. Januar 2019</b>             | <b>86.000</b>           | <b>11.245</b>        | <b>36</b>                       | <b>-103</b>                   |
| Periodenergebnis 1. Halbjahr 2019 | 0                       | 0                    | 0                               | 0                             |
| <b>30. Juni 2019</b>              | <b>86.000</b>           | <b>11.245</b>        | <b>36</b>                       | <b>-103</b>                   |

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2019 NACH HGB

| Eigene<br>Anteile | Konzernbilanz<br>gewinn/-verlust | Anteile anderer<br>Gesellschafter | Insgesamt |
|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| -36               | -11.123                          | 131                               | 86.253    |
| 0                 | -742                             | -11                               | -753      |
| -36               | -11.865                          | 120                               | 85.500    |
| -36               | -11.595                          | 157                               | 85.704    |
| 0                 | -877                             | 7                                 | -870      |
| -36               | -12.472                          | 164                               | 84.834    |

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

| TEUR   | Anschaffungs- und Herstellungskosten |               |              |              | 30.06.2019     |
|--|--------------------------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
|  | 01.01.2019                           | Zugänge       | Abgänge      | Umgliederung |                |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                                      |               |              |              |                |
| Entgeltlich erworbene<br>Software<br>und Lizenzen  | 106                                  | 50            | 0            | 0            | 156            |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                                      |               |              |              |                |
| 1. Grundstücke,<br>grundstücksgleiche<br>Rechte<br>und Bauten,<br>einschließlich<br>der Bauten auf fremden<br>Grundstücken | 119.868                              | 37.922        | 2.556        | 6.850        | 162.084        |
| 2. Andere Anlagen,<br>Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung  | 271                                  | 24            | 2            | 0            | 293            |
| 3. Geleistete Anzahlung<br>und<br>Anlagen im Bau   | 12.310                               | 6.720         | 0            | -6.850       | 12.180         |
|  | <b>132.449</b>                       | <b>44.666</b> | <b>2.558</b> | <b>0</b>     | <b>174.557</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                                      |               |              |              |                |
| Beteiligungen  | 3.317                                | 0             | 0            | 0            | 3.317          |
|  | <b>135.872</b>                       | <b>44.716</b> | <b>2.558</b> | <b>0</b>     | <b>178.030</b> |

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

| Kumulierte Abschreibungen |            |           | Buchwerte    |                |                |
|---------------------------|------------|-----------|--------------|----------------|----------------|
| 01.01.2019                | Zugänge    | Abgänge   | 30.06.2019   | 30.06.2019     | 31.12.2018     |
| 64                        | 17         | 0         | 81           | 75             | 43             |
| 4.250                     | 806        | 18        | 5.038        | 157.046        | 115.618        |
| 76                        | 23         | 2         | 97           | 196            | 195            |
| 0                         | 0          | 0         | 0            | 12.180         | 12.310         |
| <b>4.326</b>              | <b>829</b> | <b>20</b> | <b>5.135</b> | <b>169.422</b> | <b>128.123</b> |
| 1.774                     | 0          | 0         | 1.774        | 1.543          | 1.543          |
| <b>6.164</b>              | <b>846</b> | <b>20</b> | <b>6.990</b> | <b>171.040</b> | <b>129.709</b> |

# ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2019 wurde am 18. September 2019 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe fokussiert sich auf die Investition in Bestandsimmobilien in zentralen Lagen von Berlin und Frankfurt am Main. Darüber hinaus realisiert die InCity AG in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschafts-Modelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Zudem übernimmt die InCity Gruppe umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte.

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

Der Konzernabschluss der InCity Gruppe wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Der Konzernabschluss wird in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Rundungen erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### 1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.4. Konsolidierungskreis**

Der Konzernzwischenabschluss umfasst die InCity AG und die von ihr beherrschten inländischen Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die folgenden Angaben beziehen sich auf den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaften.

Im ersten Halbjahr 2019 wurde keine Gesellschaft erstmalig konsolidiert.

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

- IC Objekt10 Berlin GmbH, Frankfurt am Main

#### **1.5. Konsolidierungsgrundsätze**

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines (Zu-)Erwerbs erstmals konsolidiert wurden, wurde nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen. Dabei wird der Wertansatz, der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegendem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.



Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

**Anteile anderer, nicht beherrschender Gesellschafter** (Minderheitsanteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt grundsätzlich innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

## **2. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ**

### **2.1. Anlagevermögen**

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

Das Anlagevermögen des InCity Konzerns in Höhe von TEUR 171.040 (31. Dezember 2018: TEUR 129.709) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 169.422; 31. Dezember 2018: TEUR 128.123). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 157.046 (31. Dezember 2018: TEUR 115.618). Dieser Betrag betrifft die neun im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.543 (31. Dezember 2018: TEUR 1.543) betreffen nahezu ausschließlich die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45%) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 1.541. Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten. Zum 31. Dezember 2018 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 2.465 und für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 356 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 75 (31. Dezember 2018: TEUR 43) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -Lizenzen des Mutterunternehmens.

## Angaben zum Anteilsbesitz

| Konsolidierungskreis<br>der InCity AG<br>zum 30.06.2019                       | Kapitalanteil der<br>InCity AG<br>% |
|---|-------------------------------------|
| <b>Mutterunternehmen</b>  |                                     |
| InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main                                       | -                                   |
| <b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>   |                                     |
| Cologne Immo Invest II GmbH, Köln   | 100                                 |
| Immobilien Invest Köln GmbH, Köln   | 100                                 |
| Rheinland Immo Invest GmbH, Köln  | 100                                 |
| May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln                                    | 100                                 |
| allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar                               | 94                                  |
| BRST Immo Invest GmbH, Köln   | 74                                  |
| MG 10-14 GmbH, Köln   | 100                                 |
| BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln   | 94                                  |
| Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln   | 100                                 |
| AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.                               | 51                                  |
| Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main                       | 81                                  |
| Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main                   | 100                                 |
| Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin  | 100                                 |
| Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim                                       | 51                                  |
| IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main                     | 100                                 |
| IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main                                  | 100                                 |
| IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main                                     | 100                                 |
| IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main                                     | 100                                 |
| IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main                                     | 100                                 |
| IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main                                     | 100                                 |
| IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main                                     | 100                                 |
| IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main                                  | 100*                                |
| IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main                                  | 100                                 |
| IC Objekt9 Berlin GmbH, Frankfurt am Main                                     | 100                                 |
| IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main (vorm. KBD Grundbesitz GmbH, Köln) | 100                                 |
| IC Objekt12 Berlin GmbH, Frankfurt am Main                                    | 100                                 |
| <b>Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen:</b>     |                                     |
| RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln**                                      | 45**                                |

\*mittelbar über IC Objekt11 Berlin GmbH, Frankfurt am Main (vorm: KBD Grundbesitz GmbH, Köln)

\*\*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 einen aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.936 (31. Dezember 2018: TEUR 1.682) und beinhalten einerseits eine im Bau befindliche Wohnimmobilie des Entwicklungsprojekts „Elbquartier Blankenese“ (TEUR 780; 31. Dezember 2018: TEUR 780) sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.156 (31. Dezember 2018: TEUR 902). Zum 31. Dezember 2018 wurden zudem zusätzlich zu den unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen in den Vorräten Bauten zum Verkauf in Höhe von TEUR 1.150 ausgewiesen. Hierbei handelte es sich um den Rückerwerb einer Wohnimmobilie im Rahmen des Entwicklungsprojekts „Elbquartier Blankenese“. Diese wurde im Berichtszeitraum veräußert und an den Käufer übergeben.

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

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.728 (31. Dezember 2018: TEUR 2.699) 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 eine kurzfristige Finanzmitteldisposition in Höhe von TEUR 4.055, die kurz nach dem Bilanzstichtag zurückgeführt wurde sowie Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 1.219 (31. Dezember 2018: TEUR 1.145). Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinhalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2018 innerhalb eines Jahres fällig.

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

Die **liquiden Mittel** in Höhe von TEUR 9.891 (31. Dezember 2018: TEUR 32.416) sind in Höhe von TEUR 7.596 (31. Dezember 2018: TEUR 30.115) frei verfügbar. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

## **2.5. Rechnungsabgrenzungsposten**

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 257 (31. Dezember 2018: TEUR 202) betreffen maßgeblich Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien bzw. einen Investitionskostenzuschuss an einen Mieter. Zudem sind Vorauszahlungen für Versicherungen sowie EDV- und Wartungsverträge enthalten.

## 2.6. Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2019 TEUR 86.000 (31. Dezember 2018: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2018: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

|                   | <b>Anzahl<br/>Aktien</b> | <b>Grundkapital<br/>in TEUR</b> |
|-------------------|--------------------------|---------------------------------|
| 31.12.2017        | 86.000.000               | 86.000                          |
| 31.12.2018        | 86.000.000               | 86.000                          |
| <b>30.06.2019</b> | <b>86.000.000</b>        | <b>86.000</b>                   |

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende genehmigte Kapital 2016/1 aufgehoben und der Vorstand der Gesellschaft wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt EUR 43.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 43.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 30. Juni 2019 betrug das Genehmigte Kapital demnach EUR 43.000.000,00.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende bedingte Kapital 2016/1 aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00 eingeteilt um bis Stück 43.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Das bedingte Kapital beträgt zum 30. Juni 2019 demnach EUR 43.000.000,00.

### Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 30. Juni 2019 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (31. Dezember 2018: 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 2018: 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 2019 TEUR 11.245 (31. Dezember 2018 TEUR 11.245).

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR -12.472 ist ein Verlustvortrag von TEUR -11.595 enthalten.

## **2.7. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 3.305, 31. Dezember 2018: TEUR 1.795) betreffen mit TEUR 516 (31. Dezember 2018: TEUR 516) Rückstellung für Gewährleistungsrisiken, Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 199 (31. Dezember 2018: 217), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.905 (31. Dezember 2018: TEUR 408), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 166 (31. Dezember 2018: TEUR 139), Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten in Höhe von TEUR 44 (31. Dezember 2018: TEUR 34), Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 54 (31. Dezember 2018: TEUR 36). Der Anstieg der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen ist insbesondere auf ausgeführte aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen im Rahmen des Umbaus der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte in Höhe von rund EUR 1,8 Mio. zurückzuführen.

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 10 Jahren von 1,86% verwendet.

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

## 2.8. Verbindlichkeiten

### Verbindlichkeitspiegel in TEUR

| Art der Verbindlichkeit<br>TEUR   | 30.06.2019<br>Restlaufzeit |                     |                    | Gesamt             |
|---|----------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
|   | bis<br>1 Jahr              | 1 bis<br>5<br>Jahre | über<br>5 Jahre    |                    |
| 1. Anleihe<br>(31.12.2018)  | 50<br>(50)                 | 20.000<br>(20.000)  | 0<br>(0)           | 20.050<br>(20.050) |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten<br>(31.12.2018)        | 1.751<br>(1.539)           | 6.881<br>(7.263)    | 64.898<br>(45.531) | 73.530<br>(54.333) |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf<br>Bestellungen<br>(31.12.2018)              | 1.166<br>(884)             | 0<br>(0)            | 0<br>(0)           | 1.166<br>(884)     |
| 4. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen<br>(31.12.2018)    | 1.471<br>(3.486)           | 0<br>(0)            | 0<br>(0)           | 1.471<br>(3.486)   |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen<br>(31.12.2018) | 5.157<br>(1.150)           | 0<br>(0)            | 0<br>(0)           | 5.157<br>(1.150)   |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten<br>(31.12.2018)                             | 1.620<br>(1.709)           | 0<br>(0)            | 0<br>(0)           | 1.620<br>(1.709)   |
| - davon aus Steuern<br>(31.12.2018)                                       | 40<br>(53)                 | 0<br>(0)            | 0<br>(0)           | 40<br>(53)         |
| - davon im Rahmen der<br>Sozialen Sicherheit<br>(31.12.2018)              | 2<br>(6)                   | 0<br>(0)            | 0<br>(0)           | 2<br>(6)           |

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

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.308; 31. Dezember 2018: TEUR 1.308) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 40 (31. Dezember 2018: 53) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 2 (31. Dezember 2018: TEUR 6).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 117 (31. Dezember 2018: TEUR 43) beinhalten maßgeblich Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das zweite Halbjahr 2019 betreffen.

## **2.9. Passive latente Steuern**

Die passiven latenten Steuern resultieren aus temporären Differenzen innerhalb der unfertigen Leistungen. Der Berechnung wurde ein kombinierter Steuersatz von 31,5% zugrunde gelegt.

## **2.10. 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 3.052, 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 397 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 2019 wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 62 (Vorjahreszeitraum: TEUR 55) 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 2019 einen negativen Marktwert von rund TEUR -265. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zugrundeliegenden Geschäften um geschlossene Positionen handelt (effektives Hedging), ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

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

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

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

#### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.900 (Vorjahreszeitraum: TEUR 6.457) beinhalten mit rund TEUR 2.425 Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.959). Der Anstieg ist insbesondere auf den Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios um die Immobilie „Leipziger Platz 8“ in Berlin-Mitte ab April 2019 zurückzuführen. Darüber hinaus sind Umsatzerlöse aus dem Verkauf und der Übergabe eines Hauses in Hamburg-Blankenese in Höhe von TEUR 1.250 im Berichtszeitraum enthalten. Im Vorjahreszeitraum waren zudem Erlöse aus dem Verkauf der restlichen drei Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf in Höhe TEUR 4.403 ausgewiesen. Des Weiteren umfassen die Umsatzerlöse im Berichtszeitraum Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von rund TEUR 225 (Vorjahreszeitraum: TEUR 88).

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

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen betreffen im Berichtszeitraum noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandimmobilien mit TEUR +300 (Vorjahreszeitraum: TEUR +388). Im Vorjahreszeitraum waren zudem Bestandsminderungen im Rahmen von Übergaben von Wohneinheiten von rund TEUR 4.096 enthalten.

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus dem Konzernergebnis des Verkaufs der Geschäftsanteile an der die Bestandsimmobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin haltenden Objektgesellschaft (TEUR 261), der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 81; Vorjahreszeitraum: TEUR 49), aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 86; Vorjahreszeitraum: TEUR 34) sowie der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 25; Vorjahreszeitraum: TEUR 18) zusammen. Des Weiteren resultieren im Berichtszeitraum Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 18 (Vorjahreszeitraum: TEUR 62).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit rund TEUR 770 im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 745) nahezu konstant geblieben. Im Berichtszeitraum setzen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten von TEUR 169 (Vorjahreszeitraum: TEUR 120), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 82; Vorjahreszeitraum: TEUR 80), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 82; Vorjahreszeitraum: TEUR 63),Raumkosten (TEUR 69; Vorjahreszeitraum: TEUR 64), EDV-Kosten (TEUR 47; Vorjahreszeitraum: TEUR 32), Buchführungskosten



(TEUR 36; Vorjahreszeitraum: TEUR 30) sowie Akquisitions- und Bewertungskosten (TEUR 35; Vorjahreszeitraum: TEUR 39) zusammen.

**Sonstige Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 965 (Vorjahreszeitraum: TEUR 549) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 632; Vorjahreszeitraum: TEUR 520), Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/2023 (TEUR 300; Vorjahreszeitraum: TEUR 0) sowie Aufwendungen bezüglich eines von der Haron Holding AG an die Muttergesellschaft gewährten Darlehens (TEUR 19; Vorjahreszeitraum: TEUR 12) zusammen.

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 8 (Vorjahreszeitraum: TEUR 15) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen. Aus der Veränderung latenter Steuern ist im Berichtsjahr, wie im Vorjahreszeitraum, kein Aufwand enthalten.

Auf Basis des Konzernjahresfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR -862 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragssteuersatz von 31,5% ein erwarteter Steueraufwand von TEUR 0. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem zum einen aus steuerbarem Ertrag von Einzelgesellschaften sowie, zum anderen, aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt, mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

#### **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.295 (31. Dezember 2018: TEUR 2.301) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonten. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

## **4. SONSTIGE ANGABEN**

#### **Gesamtbezüge des Vorstands**

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

#### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

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

#### **Mitarbeiter**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne die Vorstände betrug im Berichtszeitraum 15 (Vorjahr: 11).

## **NACHTRAGSBERICHT**

Dem Gewerbemieter in der sich im Umbau befindlichen Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte wurde im Juli 2019 Zugang zu den Flächen zur Vorbereitung der Nutzungsaufnahme gewährt. Die Umbaumaßnahmen in den Gewerbeflächen in der „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte konnten bis August 2019 abgeschlossen werden.

Am 28. August 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Frankfurt am Main statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit 100% der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

Des Weiteren sind nach dem 1. Juli 2019 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns.

Frankfurt am Main, 18. September 2019

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, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2019 NACH HGB

| AKTIVA   | 30.06.2019            | 31.12.2018     |
|--|-----------------------|----------------|
|  | EUR                   | TEUR           |
| <b>A Anlagevermögen</b>                                    |                       |                |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                |                       |                |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen                | 74.786,50             | 43             |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                     |                       |                |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung         | 75.230,30             | 87             |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                  |                       |                |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                      | 1.645.969,05          | 1.673          |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                  | 99.318.237,71         | 76.167         |
|  | 100.964.206,76        | 77.840         |
|  | <b>101.114.223,56</b> | <b>77.970</b>  |
| <b>B Umlaufvermögen</b>                                    |                       |                |
| <b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>    |                       |                |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen              | 0,00                  | 35             |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                | 4.508.872,96          | 7.559          |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                           | 5.162.734,77          | 1.168          |
|  | 9.671.607,73          | 8.762          |
| <b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b> | 6.443.711,31          | 26.469         |
|  | <b>16.115.319,04</b>  | <b>35.231</b>  |
| <b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        | <b>44.273,50</b>      | <b>38</b>      |
| <b>Bilanzsumme</b>   | <b>117.273.816,10</b> | <b>113.239</b> |

## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2019 NACH HGB

| PASSIVA   | 30.06.2019            | 31.12.2018     |
|---|-----------------------|----------------|
|   | EUR                   | TEUR           |
| <b>A Eigenkapital</b>   |                       |                |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>  | 86.000.000,00         | 86.000         |
| ./i. eigene Anteile   | -36.271,00            | -36            |
| <i>bedingtes Kapital EUR 43.000.000,00<br/>    (Vj.: TEUR 43.000)</i> | 85.963.729,00         | 85.964         |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>  | 11.245.115,24         | 11.245         |
| <b>III. Gewinnrücklagen</b>   |                       |                |
| Gesetzliche Rücklage  | 35.853,42             | 36             |
| <b>IV. Bilanzverlust</b>  | -6.404.522,74         | -6.458         |
|   | <b>90.840.174,92</b>  | <b>90.787</b>  |
| <b>B Rückstellungen</b>   |                       |                |
| 1. Steuerrückstellungen   | 34.370,30             | 34             |
| 2. Sonstige Rückstellungen  | 635.295,26            | 612            |
|   | <b>669.665,56</b>     | <b>646</b>     |
| <b>C Verbindlichkeiten</b>  |                       |                |
| 1. Anleihen   | 20.050.000,00         | 20.050         |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                   | 128.300,11            | 140            |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                | 5.544.493,29          | 1.565          |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten   | 41.182,22             | 51             |
| davon aus Steuern EUR 35.016,81<br>(Vj. TEUR 40)                      |                       |                |
| davon diverse sonstige EUR 1.301,17<br>(Vj. TEUR 6)                   |                       |                |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit<br>EUR 4.864,24 (Vj. TEUR 6)  |                       |                |
|   | <b>25.763.975,62</b>  | <b>21.806</b>  |
|   | <b>117.273.816,10</b> | <b>113.239</b> |



INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM  
 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

|   | EUR         | 01.01.-30.06.<br>2019<br>EUR | 01.01.-30.06.<br>2018<br>TEUR |
|---|-------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 327.581,32  |                              | 249                           |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge  | 255.034,85  |                              | 2                             |
|   |             | <b>582.616,17</b>            | <b>251</b>                    |
| 3. Personalaufwand  |             |                              |                               |
| a) Löhne und Gehälter   | -567.592,81 |                              | -442                          |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br><i>davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)</i> | -56.378,00  |                              | -38                           |
|   |             | <b>-623.970,81</b>           | <b>-480</b>                   |
| 4. Abschreibungen   |             |                              |                               |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  | -31.613,12  |                              | -20                           |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten        | -7.858,86   |                              | -8                            |
|   |             | <b>-39.471,98</b>            | <b>-28</b>                    |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |             | -470.421,97                  | -455                          |
|   |             | <b>-1.133.864,76</b>         | <b>-963</b>                   |
| 6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br><i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 874.743,74 (Vj. TEUR 825)</i>                         | 930.038,95  |                              | 825                           |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br><i>davon an verbundene Unternehmen EUR 118,51 (Vj. EUR 119,03)</i>                                 | -325.520,29 |                              | -20                           |
|   |             | <b>604.518,66</b>            | <b>805</b>                    |
| <b>8. Ergebnis nach Steuern</b>   |             | <b>53.270,07</b>             | <b>93</b>                     |
| 9. Sonstige Steuern   |             | 0,24                         | 0                             |
| <b>10. Jahresüberschuss</b>   |             | <b>53.270,31</b>             | <b>93</b>                     |
| 11. Verlustvortrag  |             | -6.457.793,05                | -7.165                        |
| <b>12. Bilanzverlust</b>  |             | <b>-6.404.522,74</b>         | <b>-7.072</b>                 |

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

| EUR  | Anschaffungs- und Herstellkosten |                      |                     | 30.06.2019            |
|--|----------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
|  | 01.01.2019                       | Zugänge              | Abgänge             |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>        |                                  |                      |                     |                       |
| Entgeltlich erworbene Software                     | 105.039,52                       | 49.680,00            | 0,00                | 154.719,52            |
| <b>II. Sachanlagen</b>                             |                                  |                      |                     |                       |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 129.739,61                       | 2.252,92             | 2.100,00            | 129.892,53            |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                          |                                  |                      |                     |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen              | 7.839.953,25                     | 0,00                 | 27.500,00           | 7.812.453,25          |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen          | 76.166.632,48                    | 27.439.767,74        | 4.288.162,51        | 99.318.237,71         |
|  | <b>84.006.585,73</b>             | <b>27.439.767,74</b> | <b>4.315.662,51</b> | <b>107.130.690,96</b> |
|  | <b>84.241.364,86</b>             | <b>27.491.700,66</b> | <b>4.317.762,51</b> | <b>107.415.303,01</b> |



INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

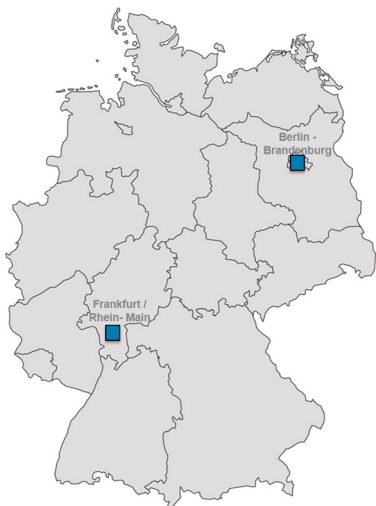
| 01.01.2019          | Kumulierte Abschreibungen |                 | 30.06.2019          | Buchwerte             |                      |
|---------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
|                     | Zugänge                   | Abgänge         |                     | 30.06.2019            | 31.12.2018           |
| 62.421,52           | 17.511,50                 | 0,00            | 79.933,02           | 74.786,50             | 42.618,00            |
| 42.659,61           | 14.101,62                 | 2.099,00        | 54.662,23           | 75.230,30             | 87.080,00            |
| 6.166.484,20        | 0,00                      | 0,00            | 6.166.484,20        | 1.645.969,05          | 1.673.469,05         |
| 0,00                | 0,00                      | 0,00            | 0,00                | 99.318.237,71         | 76.166.632,48        |
| <b>6.166.484,20</b> | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>     | <b>6.166.484,20</b> | <b>100.964.206,76</b> | <b>77.840.101,53</b> |
| <b>6.271.565,33</b> | <b>31.613,12</b>          | <b>2.099,00</b> | <b>6.301.079,45</b> | <b>101.114.223,56</b> | <b>77.969.799,53</b> |



# InCity-Portfolio

## INCITY-PORTFOLIO: BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTBETEILIGUNGEN

### Portfolio Bestandsimmobilien – Status August 2019



Im November 2018 wurde der Kaufvertrag für die Immobilien Leipziger Platz 8 in Berlin-Mitte beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für das Objekt ist am 31. März 2019 erfolgt. Außerdem hat die InCity AG aus strategischen Gründen ein Berliner Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegender Wohnanteil im April 2019 veräußert. Das Bestandsportfolio der InCity AG umfasst somit neun Objekte.

Der Marktwert des Portfolios der InCity AG lag zum Stichtag 31.03.2019 bei EUR 205,7 Millionen<sup>22</sup>.

### Portfolio Bestandsimmobilien – Chronologie

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

<sup>22</sup> lt. Bewertung BNP Paribas Real Estate zum Stichtag 31.03.2019 inkl. Leipziger Platz 8 in Berlin, ohne Jacobsohnstraße 27 in Berlin

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

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

## BESTANDSPORTFOLIO

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



|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Nutzungsart:                     | Wohn- und<br>Geschäftshaus  |
| Vermietungsstand:                | 85% <sup>23</sup>           |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager): | 5.000 m <sup>2</sup>        |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand            |
| Marktwert 31.03.2019:            | EUR 45,9 Mio.               |
| Jahresnettokaltmiete 31.08.2019: | EUR 1,25 Mio. <sup>24</sup> |

Das zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit einer Dachterrasse im elften Obergeschoss und überwiegendem Büroanteil liegt in zentralster Lage in Berlin-Mitte. Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Berlin in unmittelbarer Nähe des international bekannten Potsdamer Platzes – am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche (ohne Lager) von rund 5.000 m<sup>2</sup> mit einem Wohnanteil von rund 20 %. Das Objekt verfügt über 27 Tiefgaragenstellplätze. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 31. März 2019.

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



|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Nutzungsart:                     | Wohn- und<br>Geschäftshaus  |
| Vermietungsstand:                | 92%                         |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager): | 3.980 m <sup>2</sup>        |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand            |
| Marktwert 31.03.2019:            | EUR 37,5 Mio.               |
| Jahresnettokaltmiete 31.08.2019: | EUR 1,13 Mio. <sup>25</sup> |

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

<sup>23</sup> Wohnflächen befinden sich gerade in der Sanierung

<sup>24</sup> Bei Vollvermietung

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



|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Nutzungsart:                     | Wohn- und<br>Geschäftshaus  |
| Vermietungsstand:                | 85 % <sup>25</sup>          |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager): | 4.470 m <sup>2</sup>        |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand            |
| Marktwert 31.03.2019:            | EUR 35,5 Mio.               |
| Jahresnettokaltmiete 31.08.2019: | EUR 1,33 Mio. <sup>26</sup> |

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.470 m<sup>2</sup> vermietbare Büro- und Wohnfläche ohne Lager. Nach Auszug sämtlicher Mieter finden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten statt. Die Gewerbeflächen konnten bereits zu Beginn der Maßnahmen an die Regus-Gruppe mit der Marke „SPACES“ vermietet werden. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.

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



|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Nutzungsart:                     | Geschäftshaus        |
| Vermietungsstand:                | 100%                 |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager): | 4.430 m <sup>2</sup> |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand     |
| Marktwert 31.03.2019:            | EUR 28,7 Mio.        |
| Jahresnettokaltmiete 31.08.2019: | EUR 1,04 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 4.430 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche (ohne Lager) und ist vollständig vermietet. Im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen konnten Mietpreiserhöhungen erzielt werden, die die im Rahmen des Ankaufs prognostizierten, nicht unerheblich übersteigen. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. September 2016.

<sup>25</sup> Mietvertrag mit Regus-Gruppe mit der Marke „SPACES“ über rd. 3.795 m<sup>2</sup> (ohne Lager) ab Sommer 2019

<sup>26</sup> Bei Vollvermietung

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



|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Nutzungsart:                     | Wohn- und Geschäftshaus     |
| Vermietungsstand:                | 98%                         |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager): | 1.818 m <sup>2</sup>        |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand            |
| Marktwert 31.03.2019:            | EUR 11,5 Mio.               |
| Jahresnettokaltmiete 31.08.2019: | EUR 0,34 Mio. <sup>27</sup> |

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 <sup>2</sup> |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand     |
| Marktwert 31.03.2019:            | EUR 19,0 Mio.        |
| Jahresnettokaltmiete 31.08.2019: | EUR 0,51 Mio.        |

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg und zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.224 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche (ohne Lager). Der Leerstand aus dem Jahr 2016 konnte im Geschäftsjahr 2017 vollständig abgebaut und Vollvermietung erreicht werden. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 30. Juni 2015 ein.

<sup>27</sup> Bei Vollvermietung



### Metropolregion Berlin, Werftstraße 3, 10557 Berlin



|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Nutzungsart:                     | Wohn- und<br>Geschäftshaus  |
| Vermietungsstand:                | 82%                         |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager): | 2.602 m <sup>2</sup>        |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand            |
| Marktwert 31.03.2019:            | EUR 7,4 Mio.                |
| Jahresnettokaltmiete 31.08.2019: | EUR 0,24 Mio. <sup>28</sup> |

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

### Metropolregion Frankfurt am Main / Rhein-Main: Brönnnerstraße 13/15, 60313 Frankfurt am Main



|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Nutzungsart:                     | Ärztehaus            |
| Vermietungsstand:                | 100%                 |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager): | 2.390 m <sup>2</sup> |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand     |
| Marktwert 31.03.2019:            | EUR 10,6 Mio.        |
| Jahresnettokaltmiete 31.08.2019: | EUR 0,49 Mio.        |

Die als Ärztehaus etablierte Immobilie befindet sich direkt in der Frankfurter Innenstadt unweit der Konstablerwache in einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile Zeil. Das Objekt ist vollständig vermietet, überwiegend an Ärzte sowie an zwei Kliniken mit ambulanter und stationärer Behandlung.

<sup>28</sup> Bei Vollvermietung

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



|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Nutzungsart:                     | Wohn- und<br>Geschäftshaus |
| Vermietungsstand:                | 100%                       |
| Vermietbare Fläche (ohne Lager): | 1.304 m <sup>2</sup>       |
| Status Quo:                      | Asset im Bestand           |
| Marktwert 31.03.2019:            | EUR 9,6 Mio.               |
| Jahresnettokaltniete 31.08.2019: | EUR 0,36 Mio.              |

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

## FINANZKALENDER

19. September 2019

Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2019

7. bis 9. Oktober 2019

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, Frankfurt am Main

## **Datum der Veröffentlichung:**

19. September 2019

## **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 2018 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Angabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der InCity Immobilien AG dar.

InCity Immobilien AG  
Beethovenstraße 71  
60325 Frankfurt am Main

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

---