

H1 2016  
Halbjahresbericht

---

## KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.	Abweichung	
	2016	2015	absolut	relativ
EBIT	-1,3	-1,1	-0,2	-24%
Finanzergebnis	0,0	-0,1	0,1	100%
Beteiligungsergebnis	-0,3	0,1	-0,4	>-100%
EBT	-0,8	-0,6	-0,2	-32%
Laufendes Ergebnis	-0,8	-0,6	-0,2	-32%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-0,8	-1,0	0,2	17%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-1,6	-1,2	-0,4	-35%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	20,4	0,0	20,4	>100%
in Mio. EUR	30.06.2016	31.12.2015	Abweichung	
Bilanzsumme	63,8	44,0	19,8	45%
Umlaufvermögen	26,5	8,2	18,3	>100%
<i>davon gewährte Darlehen Neuprojekte</i>	6,7	6,4	0,3	5%
<i>davon Liquidität</i>	19,3	1,3	18	>100%
Eigenkapital	60,4	41,9	18,5	44%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	60,0	42,5	17,5	41%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2,6	1,4	1,2	86%
EK-Quote (in %)	94,7	95,3		

## KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	01.01.-30.06. 2016	01.01.-30.06 2015	Abweichung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	3,4	17,5	-14,1	-81%
Gesamtleistung	4,8	13,5	-8,8	-65%
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,2	-0,1	-45%
EBIT	-1,0	3,1	-4,1	>-100%
EBT	-1,5	2,6	-4,1	>-100%
Periodenergebnis	-1,6	1,8	-3,4	>-100%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,03**	0,12*	-0,15	>-100%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	3,9	3,4	0,5	13%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-1,5	-7,8	6,3	80%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	22,9	1,5	21,4	>100%
in Mio. EUR	30.06.2016	31.12.2015	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	130,2	103,0	27,2	26%
Kurzfristige Vermögensgegenstände	56,9	30,8	26,1	85%
<i>davon Immobilienprojekte</i>	17,3	16,0	1,3	8%
<i>davon liquide Mittel</i>	37,0	11,7	25,3	>100%
Eigenkapital	58,4	40,7	17,7	43%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	60,0	42,5	17,5	41%
Verbindlichkeiten	69,5	59,8	9,7	16%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	48,5	45,5	3,0	7%
EK-Quote (in %)	44,8	39,5		

## AKTIE

	H1 2016	H1 2015
Aktienkurs (in EUR)	1,20	0,94
Aktienanzahl (absolut)	60.000.000	18.681.814
Streubesitz (in %)	ca. 8	ca. 13
Marktkapitalisierung (in EUR)	72.000.000	17.560.905,16

\*\* Gewichtete Aktienzahl: 47.361.111

\* Gewichtete Aktienzahl: 15.448.802

## INHALTSVERZEICHNIS

# H1 2016 Halbjahresbericht

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>05</b>
<b>Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2016</b>	<b>07</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	08
Wirtschaftsbericht	10
Finanzanalyse	14
Nachtragsbericht	19
Risiko- und Chancenbericht	20
Prognosebericht	20
<b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>23</b>
<b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB</b>	<b>25</b>
Konzern-Bilanz	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	28
Konzern-Kapitalflussrechnung	29
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	30
Konzern-Anlagespiegel	32
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	34
<b>Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>47</b>
Bilanz	48
Gewinn- und Verlustrechnung	50
<b>InCity-Portfolio</b>	<b>51</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>58</b>
<b>Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</b>	<b>59</b>
<b>Impressum</b>	<b>61</b>

## VORWORT DES VORSTANDS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2016 konnten wir mit dem Erwerb des Büro- und Geschäftshauses in der Charlottenstraße 79/80 in Berlin Mitte unser Portfolio an Bestandsimmobilien auf ein Ankaufsvolumen von rund EUR 89 Mio. ausbauen. Aus dem bestehenden Portfolio von fünf Immobilien realisieren wir nun die entsprechenden Mieterträge und haben damit eine sichere Einnahmehbasis geschaffen. Den Grundstein für den Erwerb des Objektes Charlottenstraße 79/80 sowie weitere geplante Investitionen legte die im ersten Halbjahr 2016 durchgeführte Kapitalerhöhung. Insgesamt hat sich der InCity Konzern somit wie geplant weiterentwickelt.

Auf Ebene der InCity Immobilien AG lag das EBIT mit TEUR -1.318 leicht unterhalb des Ergebnisses des ersten Halbjahres 2015 (TEUR -1.067), das EBT erreichte mit TEUR -758 einen gegenüber dem Vergleichszeitraum (TEUR -573) ebenfalls leicht schlechteren Wert. Das Eigenkapital erhöhte sich auf Grund der im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalerhöhung um TEUR 18.492 auf TEUR 60.423, die Eigenkapitalquote stellt sich hingegen mit 94,7 Prozent nahezu unverändert dar, was neben der Kapitalerhöhung auf die Aufnahme von Darlehensmitteln zurückzuführen ist. Auf Konzernebene liegt das Ergebnis im ersten Halbjahr 2016 mit TEUR -1.560 wieder im negativen Bereich. Das EBIT stellt sich im Berichtszeitraum mit TEUR -987 nach TEUR 3.059 im ersten Halbjahr 2015 ebenso wie das EBT mit TEUR -1.460 nach TEUR 2.565 negativ dar. Diese Ergebnisse resultieren im Wesentlichen aus dem negativen Ergebnis der Muttergesellschaft, dem noch keine ausreichenden Erträge anderer konsolidierter Unternehmen gegenüber standen sowie dem negativen Halbjahresergebnis der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG (Projekt „Elbquartier Blankenese“).

Der Aufbau des Bestandsportfolios schreitet im laufenden Geschäftsjahr weiter planmäßig voran. Der InCity Konzern hat mit dem Erwerb des Büro- und Geschäftshauses Charlottenstraße 79/80 in Berlin Mitte einen großen Schritt in Richtung des für 2016 geplanten Investitionsvolumens von EUR 35 bis 50 Mio. vollzogen. Aktuell befinden wir uns in der Prüfung weiterer unserer Ankaufprofil entsprechender Immobilien. Die aus dem im Aufbau befindlichen Bestandsportfolio resultierenden Mieterträge werden einen positiven Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns haben. Mit der Umsetzung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen und der Vermietung der Leerstandsflächen im Objekt Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte haben wir begonnen. Das Objekt steht momentan nahezu leer. Wir gehen davon aus, dass die Maßnahmen vollständig im zweiten Quartal 2018 abgeschlossen sein werden.

Positive Auswirkungen auf die Ertragslage der InCity Immobilien AG ergeben sich darüber hinaus aus Asset-Management-Gebühren und Zinsen für Gesellschafterdarlehen. Ebenso werden sich die geplanten Rückflüsse aus den bestehenden Projektbeteiligungen positiv auf die Ertragslage auswirken.

Bei der Projektbeteiligung in Düsseldorf-Heerdt, für die wir ein Joint Venture mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH eingegangen sind, konnten die Rohbauarbeiten zwischenzeitlich vollumfänglich abgeschlossen werden und der Innenausbau beginnen. Auch der Abverkauf der

Wohneinheiten verläuft planmäßig. Unsere Beteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main verläuft ebenfalls planmäßig. Es konnten sämtliche Einheiten veräußert werden und der Baufortschritt entspricht der Planung. Die Übergabe der Wohneinheiten an die neuen Eigentümer ist für November 2016 vorgesehen. Beim Bauvorhaben „Elbquartier Blankenese“ konnten die Bauarbeiten im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres weitestgehend abgeschlossen werden. Die Verkaufsquote liegt derzeit bei rund 94%.

Im ersten Halbjahr 2016 haben wir die von der außerordentlichen Hauptversammlung der InCity AG im Dezember 2015 beschlossene Kapitalerhöhung durchgeführt. Der Vorstand der InCity Immobilien AG legte mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Bedingungen und Einzelheiten zur Durchführung der Kapitalerhöhung fest. Demnach wurde das Grundkapital von EUR 42.500.000,00 um EUR 17.500.000,00 auf EUR 60.000.000,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der übrigen Altaktionäre (subject-to-claw-back) noch vor der Veröffentlichung des Prospekts und dem Beginn der Bezugsfrist durchgeführt. Die Gesellschaft hat hierfür im Vorfeld mit der Hauptaktionärin Haron Holding AG und der BHF-BANK Aktiengesellschaft eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen. Das Bezugsverhältnis wurde auf 1:0,86 und der Bezugspreis auf EUR 1,10 festgelegt. Nach Billigung des Wertpapierprospekts wurden den Aktionären (mit Ausnahme der Haron Holding AG) die neuen Aktien in der Zeit vom 15. Juni 2016 bis zum 28. Juni 2016 zum Bezug angeboten.

Wir gehen davon aus, dass die Dynamik im Berliner Büroimmobilienmarkt, weiter anhalten wird. Insgesamt geht die Mehrzahl der Marktteilnehmer von einem weiteren Anstieg der Mieten in Berlin aus. Wir sehen in der Entwicklung des Bürostandorts Berlin eine Bestätigung der eingeschlagenen Strategie und sind überzeugt, dass wir auf Grund des sehr guten Netzwerks auf dem Berliner Markt sowie der Geschwindigkeit, mit der wir in der Lage sind, sich bietende Chancen zu nutzen, weiterhin gute und werthaltige Immobilien für den Bestand erwerben können.

Für das laufende Geschäftsjahr 2016 geht der Vorstand davon aus, dass eine Kostendeckung auf Einzelabschlussenebene insbesondere durch die mit der Kapitalerhöhung zusammenhängenden Kosten noch nicht erreicht werden kann. Das Ergebnis wird voraussichtlich jedoch besser ausfallen als im Vorjahr. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussenebene wird nicht vor dem Geschäftsjahr 2017 gerechnet.

Der InCity Konzern wird in 2016 die Gewinnschwelle voraussichtlich wieder unterschreiten, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass für das Jahr 2016 geplante Erträge bereits in 2015 realisiert wurden. Das Konzernergebnis wird dabei voraussichtlich etwas besser ausfallen als das Ergebnis des Jahres 2014. Auch hier ist nach den aktuellen Planungen nicht vor 2017 mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

Frankfurt am Main, im September 2016

Der Vorstand



Michael Freund

# Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2016

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2016

## 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend: „InCity AG“) mit Sitz in Frankfurt am Main investiert in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Berlin und Frankfurt am Main und konzentriert sich dabei überwiegend auf gewerbliche Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Objekten, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Die gegenwärtig anvisierten Gesamtinvestitionskosten der InCity AG bei Bestandsimmobilien liegen zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio.

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 5 Mio. und EUR 100 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 2016 befanden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem Volumen von insgesamt rd. TEUR 66.476 (Vorjahr: TEUR 14.795) im Bestand des InCity Konzerns. Zum 30. Juni 2016 umfasste das Portfolio des Konzerns zudem drei Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. TEUR 98.000 (Vorjahr: TEUR 98.000). Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist weiterhin der Bereich Wohnen.

### 1.2. Unternehmensentwicklung im ersten Halbjahr 2016

Im ersten Halbjahr 2016 hat die InCity AG den Aufbau des Bestandsportfolios konsequent fortgesetzt und durch die durchgeführte Kapitalmaßnahme die Voraussetzung für weiteres Wachstum geschaffen.

Im März 2016 hat die InCity AG über die Tochtergesellschaft IC Objekt5 Berlin GmbH ein neugeschossiges Büro- und Geschäftshaus in der Charlottenstraße 79-80 in zentraler Lage in Berlin-Mitte erworben. Die Lage im historischen Herzen der Stadt ist repräsentativ und nur wenige Meter vom Checkpoint Charlie entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.700 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist derzeit voll vermietet. Die Obergeschosse werden als Büroflächen genutzt, im Erdgeschoss ist Handel untergebracht und das



Untergeschoss wird zu Lagerzwecken verwendet. Die Kaufpreiszahlung und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sind am 1. September 2016 erfolgt.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat am 13. Juni 2016 den Wertpapierprospekt für das öffentliche Angebot von 11.339.920 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. Dezember 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre gebilligt. Die neuen Aktien wurden den Aktionären (mit Ausnahme der Haron Holding AG) durch Gewährung des mittelbaren Bezugsrechts in der Zeit vom 15. Juni 2016 (0:00 Uhr MEZ) bis 28. Juni 2016 (24:00 Uhr MEZ) angeboten. Der Bezugspreis je neuer Aktie betrug EUR 1,10, das Bezugsverhältnis betrug 1:0,86, d. h. je eine alte Aktie berechtigt zum Bezug von rechnerisch 0,86 neuen Aktien. Die neuen Aktien waren ab dem 1. Januar 2016 gewinnberechtigt. Das entsprechende Bezugsangebot wurde am 14. Juni 2016 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die außerordentliche Hauptversammlung der InCity AG hatte am 15. Dezember 2015 die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 42.500.000,00 um bis zu EUR 40.000.000,00 auf bis zu EUR 82.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 40.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre beschlossen. Im März 2016 hat die InCity Immobilien AG eine weitere Immobilie zum Ausbau ihres Bestandsportfolios erworben und benötigte daher den Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung möglichst umgehend, jedoch nicht im ursprünglich angestrebten Volumen. Zu diesem Zweck wurde die Kapitalerhöhung im Volumen von EUR 17.500.000,00 im Wege der Vorabplatzierung der neuen Aktien an die Haron Holding AG unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre (subject-to-claw-back) bereits im Mai 2016 durchgeführt und die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 60.000.000,00 am 10. Mai 2016 im Handelsregister eingetragen.

Die InCity AG gab am 29. Juni 2016 bekannt, dass die Bezugsfrist der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre am 28. Juni 2016 endete. Während der Bezugsfrist vom 15. Juni bis 28. Juni 2016 wurden den Aktionären (mit Ausnahme der Haron Holding AG) im Rahmen eines öffentlichen Angebots 11.339.920 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Bezugspreis von EUR 1,10 je neuer Aktie angeboten. Hiervon wurden insgesamt 2.083.562 Aktien bezogen. Die übrigen 15.416.438 neuen Aktien verblieben auf Grund der bereits erfolgten Vorabplatzierung bei der Haron Holding AG.

### **1.3. Organe und Mitarbeiter**

Dem Vorstand gehörte im Berichtszeitraum Herr Michael Freund, Alleinvorstand, CEO, an.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2016 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender),

Roland Kunz

Im ersten Halbjahr 2016 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich acht (Vorjahr: 11,5) Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Zum 30. Juni 2016 waren einschließlich Vorstand acht Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

Inklusive aller Tochtergesellschaften beschäftigte die InCity Gruppe damit durchschnittlich acht Mitarbeiter (Vorjahr: 11,5) inkl. Vorstand.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Die deutsche Wirtschaft setzt auch im zweiten Quartal 2016 den bereits verfolgten Wachstumskurs des Vorquartals fort, auch wenn dieser nicht mehr die Geschwindigkeit des Vorjahres aufweisen kann. Das Bruttoinlandsprodukt ist im zweiten Quartal 2016 laut Vorabmeldung des Statistischen Bundesamtes vom 12. August 2016 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal gestiegen. Die positive Entwicklung des BIP ist insbesondere im Vorquartalsvergleich laut Destatis auf positive Impulse vom Außenbeitrag zurückzuführen. So sind vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt rund 1,2 % mehr Exporte als im ersten Quartal 2016 zu verzeichnen, während die Importe gleichzeitig einen Rückgang von 0,1 % aufweisen. Des Weiteren sind die privaten und staatlichen Konsumausgaben angestiegen, erstere um 0,2% und letztere um 0,6 %, was sich ebenfalls positiv auf die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts im ersten Halbjahr auswirkte. Demgegenüber steht allerdings ein Rückgang der Investitionen im Vorquartalsvergleich von 2,4 % in Ausrüstungen und 1,6 % in Bauten. Auch ein leichter Vorratsabbau von 0,1 Prozentpunkten war im zweiten Quartal zu verzeichnen und hatte ebenfalls einen negativen Einfluss auf das Wirtschaftswachstum von rechnerisch 0,2 %.

Insbesondere im Vergleich zum Vorjahr konnte das BIP einen Wachstumsschub von 3,1 % verzeichnen, was dem stärksten Anstieg in den letzten fünf Jahren entspricht. Kalenderbereinigt betrug die Wachstumsrate 1,8 % und liegt somit knapp unter der Wachstumsrate des ersten Quartals 2016 (1,9 %). Im Vorjahresvergleich kamen neben erneuten positiven Auswirkungen des Außenbeitrags auch vermehrt positive Impulse aus dem Inland: Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015 stiegen die privaten Konsumausgaben um 2,4 %, die staatlichen Konsumausgaben um 3,9 %, die Investitionen in Ausrüstungen um 4,4 % (preisbereinigt) und auch die Investitionen in Bauten um 5,1 %. Einzig negativer Effekt im Vorjahresvergleich war der Vorratsabbau, welcher das Wachstum um 0,4 Prozentpunkte abschwächte.

Preisbereinigt stellte sich die Bruttowertschöpfung laut Meldung des Statistischen Bundesamtes insgesamt um rund 3,2 % höher als im zweiten Quartal 2015 dar. Somit ergibt sich im Vorjahresvergleich ein Zuwachs des preisbereinigten BIP um 4,6 % und ein Zuwachs des preisbereinigten Bruttonationaleinkommens von 4,7 %.

### **2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2016**

Generell ist nicht von einer Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes auszugehen. Trotz wiederkehrender Spekulationen über eine Preisobergrenze im Spitzensegment der Top-5 Standorte schloss der Performanceindikator im zweiten Quartal mit einem Zuwachs von 3,6 %. Dies entspricht dem stärksten

Quartalswachstum seit dem ersten Quartal 2007, wobei der Index damit bei 149,0 Punkten notiert – einem erneuten Allzeithoch.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung nach Studien von Jones Lang LaSalle weniger auf die erwarteten Auswirkungen der „Brexit“-Entscheidung als vielmehr auf die Reaktionen der Investoren auf die zukünftige Zinspolitik der EZB, welche als Reaktion auf das Votum den Leitzins weiterhin niedrig halten wird. Die Investoren sind überwiegend davon überzeugt, dass sich die hohen Preise auch mittelfristig lohnen werden. Da Finanzierungen und Refinanzierungen weiterhin erschwinglich bleiben kann laut Jones Lang LaSalle weiterhin mit steigenden Immobilienwerten gerechnet werden. Zusätzlich sind weitere positive Wertentwicklungseffekte für den Standort Deutschland durch das „Brexit“-Votum möglich.

Nach wie vor teilt sich das Transaktionsvolumen auf einige wenige große Transaktionen auf. Alleine im ersten Halbjahr 2016 können 29 Transaktionen mit einem Volumen von 100 Millionen Euro oder mehr bilanziert werden. Insgesamt betrug das Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Objekte im ersten Halbjahr 2016 rund 18 Milliarden Euro, was gegenüber dem Vorjahreshalbjahr einem Minus von 25 % entspricht. Das Transaktionsvolumen für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien betrug 4,4 Milliarden Euro.

### **2.3. Wohnimmobilienmarkt**

Im zweiten Quartal 2016 zeigt das Transaktionsvolumen ein um 300 Millionen Euro höheres Resultat als im Vorquartal. Dennoch stellt das Gesamttransaktionsvolumen einen deutlichen Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum des Rekordjahres 2015 dar. Die fünf größten Transaktionen beliefen sich im ersten Halbjahr insgesamt auf 690 Millionen Euro. Auch die Transaktionsanzahl hat sich rückläufig entwickelt, welche mit insgesamt weniger als 200 Verkäufen deutlich unter der Anzahl des Vergleichszeitraums 2015 liegt.

Darüber hinaus zeigt die Fertigstellungszahlen von rund 250.000 Wohnungen im ersten Halbjahr 2016, was nach Aussage des Statistischen Bundesamtes der höchsten Fertigstellungszahl seit 2006 entspricht, dass die Nachfrage nach neuem Wohnraum weiterhin anhält. Diese Entwicklung hat signifikante Auswirkungen auf den Projektentwicklungsmarkt. Fast ein Viertel aller Transaktionen sind als Forward Deals an institutionelle Investoren strukturiert. Im ersten Halbjahr 2016 wurden mit mehr als 1,2 Milliarden Euro fast 30 % des Gesamttransaktionsvolumens in Projektentwicklungen investiert.

Der internationale Anteil der Investoren auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt ist in den ersten sechs Monaten 2016 auf fast ein Viertel des investierten Kapitals angestiegen. Die Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes ist seit einigen Jahren nicht nur durch steigende Mieten, sondern auch durch steigende Kaufpreise in den Metropolregionen bestimmt. Im ersten Halbjahr 2016 stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für gewerblich gehandelte Wohnungen und Wohnportfolios auf über 100.000 Euro, bei Forward Deals sogar auf bis zu 250.000 Euro je Wohnung.

Die Prognose für 2016 muss trotz der zunehmenden Attraktivität des deutschen Marktes für internationale Investoren angesichts des vergleichsweise niedrigen Umsatzes in den ersten sechs Monaten nach unten korrigiert werden. Dennoch werden auch zukünftig in Krisen und Zeiten relativer Unsicherheit risikoarme und defensive Investitionsmöglichkeiten gesucht werden. Insbesondere im Hinblick auf den bevorstehenden

„Brexit“ gehören deutsche Wohnimmobilien unzweifelhaft zu diesen Investitionsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund dürfte die 10 Milliarden Euro Marke in diesem Jahr erreicht werden.

#### **2.4. Gewerbeimmobilienmarkt**

Im Segment der gewerblich genutzten Immobilien haben die Abschlüsse im zweiten Quartal wieder etwas zugenommen. Dennoch entfallen knapp 72 % des gewerblichen Transaktionsvolumens - das entspricht 13,1 Milliarden Euro - im ersten Halbjahr auf Einzeltransaktionen. Für Portfolios verbleiben demnach 4,9 Milliarden Euro. Dies entspricht in der Gesamtbetrachtung einem Minus von 43 % im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr.

Eine gute Basis für Investitionen stellen momentan die ausgesprochen guten Büro-Vermietungswerte dar. Diese Märkte ziehen nun auch vermehrt Investoren an, die ein höheres Risiko hinsichtlich Lage und Vermietungsstand akzeptieren.

Zum Jahresbeginn zeigte sich das Transaktionsvolumen außerhalb der Big 7 im Jahresvergleich noch stabil. Im zweiten Quartal 2016 war nun allerdings ein deutlicher Rückgang von rund 26 % auf insgesamt 9,6 Milliarden Euro erkennbar. Ausschließlich in Hamburg legte das Volumen um 10 % auf 2,1 Milliarden Euro zu, wodurch sich die Hansestadt erstmals an die Spitze im Ranking der Big 7 setzt. Im zweiten Quartal 2016 ist eine kräftige Renditekompression zu erkennen. Nach Berichten von Jones Lang LaSalle sind die Netto-Anfangsrenditen durchschnittlich erstmals unter die 4 %-Marke gesunken. Im Schnitt werden aktuell 3,93 % erzielt, was einem Rückgang um 20 Basispunkte im Vorquartalsvergleich entspricht. Büroimmobilien nähern sich somit dem typischen High Street Objekt mit Einzelhandelsnutzung in den 1A-Lagen der Städte immer mehr an. Die Spitzenrenditen liegen hier mittlerweile durchschnittlich bei 3,70 % und verzeichnen somit einen leichten Renditerückgang von 5 Basispunkten.

Laut Hochrechnungen und aktuellen Einschätzungen ist, unterstützt durch die weiterhin verfolgte „Null-Zins-Politik“ der Zentralbank, eine Preisobergrenze weder kurz- noch mittelfristig absehbar. Durch das „Brexit“-Votum ist in naher Zukunft nicht von einer Änderung der aktuellen Geldpolitik der EZB auszugehen. Dies, in Verbindung mit der durch die „Brexit“-Entscheidung geschaffenen Unsicherheit, treibt die Investoren weiter in stabile Anlagegüter wie Immobilien und hier insbesondere in die typischen Core-Büroimmobilien in den Big 7. Dementsprechend geht Jones Lang LaSalle für das Geschäftsjahr 2016 von einem weiteren Rückgang der Renditen um 10 Basispunkte und einem gleichzeitigen Anstieg der Spitzenmieten von 3 % aus.

#### **2.5. Büroimmobilienmarkt Berlin**

Auch im ersten Halbjahr 2016 kann der Berliner Büroflächenmarkt seine Stabilität demonstrieren. Insgesamt liegt das Volumen mit einem Büroflächenumsatz von 197.600 m<sup>2</sup> zwar unter dem des Vorjahres, allerdings ist dieser Rückgang mittlerweile bedingt durch das fehlende Angebot, nicht nur in den Top-Lagen. Die steigenden Spitzenmieten verifizieren diese Annahme von führenden Immobilienexperten. Vor einem Jahr stagnierten die Mieten bei 22,00 €/m<sup>2</sup> und sind nun innerhalb eines Jahres drei Mal auf aktuell 25,50 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Insbesondere im Segment der Business Center sind die Nachfrager nach diesen hochpreisigen Flächen zu finden, die in Einzelfällen sogar zu noch höheren Preisen mieten.

Die Entwicklung der Durchschnittsmiete verdeutlicht die Flächenknappheit in Berlin ebenfalls. So ist hier ein Anstieg von 6,7 % innerhalb eines Jahres auf 15,39 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen und es zeigt sich, dass der Wettbewerb um freie Flächen zugenommen hat. Auch die Fertigstellungszahlen können den Markt nicht signifikant entlasten. Zwar sind im ersten Halbjahr rund 21.000 m<sup>2</sup> neu auf den Markt gekommenen, allerdings sind nur noch knapp ein Fünftel dieser Flächen verfügbar und von den in 2016 erwarteten neuen Flächen von ca. 290.000 m<sup>2</sup> entfallen 100.000 m<sup>2</sup> auf den BND.

Dementsprechend sinkt der Leerstand in Berlin seit mehr als 15 Jahren erstmals auf unter eine Million Quadratmeter, was einer Leerstandsquote von 5,7 % entspricht.

Für das Gesamtjahr 2016 geht Jones Lang LaSalle von einem Gesamtflächenumsatz von 850.000 m<sup>2</sup> aus, womit an das Rekordergebnis von 2015 angeknüpft werden könnte. Außerdem wird ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten auf 26,00 €/m<sup>2</sup>, bei gleichzeitig weiterem Leerstandsflächen-Rückgang, erwartet.

Auch das Investitionsgeschehen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt hat im zweiten Quartal 2016 an Dynamik gewonnen. Bisher wurden insgesamt bis einschließlich Juni 2016 rund 2,04 Milliarden Euro investiert, wobei über 50 % dieser Investitionen auf Büroobjekte entfiel. Auch in Berlin ist ein Anstieg der internationalen Investitionen zu erkennen. Im ersten Halbjahr kamen drei Viertel der Käufer und zwei Drittel der Verkäufer nicht aus Deutschland. Es kann bis zum Ende des Jahres mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 6,0 Milliarden Euro gerechnet werden. Des Weiteren werden gleichzeitig die Renditen von derzeit 3,85 % um voraussichtlich weitere 10 Basispunkte sinken.

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

Im Vorjahresvergleich konnte der Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2016 den Flächenumsatz sowohl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 23 %, als auch gegenüber dem 5 - und 10 - Jahresschnitt um 3 % bzw. 1 % insgesamt auf 221.200 m<sup>2</sup> steigern. Somit ist die Umsatzschwelle von 450.000 m<sup>2</sup> in diesem Jahr erreichbar.

Laut Jones Lang LaSalle haben die fertiggestellten Flächen im ersten Halbjahr 2016 nach langer Zeit erstmals wieder die Abgänge aus dem Bürobestand - meist im Wege einer Umnutzung in andere Nutzungsarten - überstiegen. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot bleibt in einigen Marktsegmenten allerdings weiterhin äußerst eingeschränkt. Gerade in Bezug auf vorhandene Großgesuche, welche in der Regel nicht auf die Fertigstellungen warten können, stehen kurzfristig nicht genügend entsprechende Flächen zur Verfügung, wodurch diese Gesuche zukünftig mit anderen Nutzern um die gleichen Flächen im Wettbewerb stehen werden. Der bevorstehende Brexit könnte diese kurzfristige Flächenknappheit noch weiter verschärfen, da insbesondere in Frankfurt nach Schätzungen bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze entstehen könnten.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres hatten die Mieten in einigen Teilmärkten angezogen. Im zweiten Quartal blieben die Mieten auf diesem Niveau stabil. Die Spitzenmiete im Frankfurter Marktgebiet liegt weiterhin bei 36,50 €/m<sup>2</sup> und wird dieses Niveau voraussichtlich auch bis zum Jahresende halten. Es kann

nach Einschätzungen von BNP Paribas in den kommenden Jahren von einem leichten Spitzenmietenwachstum ausgegangen werden.

Nach einem schwachen Jahresbeginn hat der Investmentmarkt hinsichtlich der Volumina deutlich an Dynamik gewonnen. Auch die Anzahl der durchgeführten Transaktionen hat deutlich zugenommen. Im Fünfjahresvergleich entspricht das Transaktionsvolumen von 1,2 Milliarden Euro nur noch einem leichten Minus von 3 %. Es kann somit ein ähnlich hohes Transaktionsniveau wie in 2015 erwartet werden.

Der hohe Anteil ausländischer Investoren zeigt erneut die Internationalität Frankfurts. Mehr als die Hälfte aller Investitionen im ersten Halbjahr 2016 wurde durch ausländische Investoren getätigt.

### 3. FINANZANALYSE

#### 3.1. Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2016 hat die Erwartungen des Vorstands im Wesentlichen erfüllt. Mit dem Erwerb der Immobilie Charlottenstraße 79-80 in Berlin-Mitte wurde die Strategie des Aufbaus eines Bestandsportfolios erfolgreich weiterverfolgt. Die Eigenkapitalbasis konnte mit Durchführung der von der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2015 beschlossenen Barkapitalerhöhung weiter gestärkt werden. Auch die bestehenden Projektbeteiligungen konnten wichtige Meilensteine erreichen.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2016 stellt sich mit TEUR -1.560 negativ dar. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Ergebnis der Muttergesellschaft, das durch die Kosten für die im Berichtszeitraum durchgeführte Kapitalerhöhung geprägt ist. Die Mieterträge aus den gehaltenen Bestandsimmobilien und Übergaben veräußerter Wohneinheiten an die Käufer beim Projekt „Elbquartier Blankenese“ hatten positive Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns.

Die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern haben sich auf Basis der Vergleichswerte im ersten Halbjahr 2016 ebenfalls entsprechend entwickelt. Da bei den laufenden Projektentwicklungen nur in geringem Umfang Übergaben an Erwerber stattfanden, ist das EBIT im ersten Halbjahr 2016 mit TEUR - 987 erneut negativ (Vorjahr: TEUR 3.059). Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist mit TEUR 3.853 positiv. Die Eigenkapitalquote ist von 39,5 % auf 44,8 % gestiegen, was im Wesentlichen auf die auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Kapitalerhöhungen zurückzuführen ist.

Wie geplant ist das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im ersten Halbjahr 2016 mit TEUR -758 nach wie vor negativ. Die Zinserträge aus den die Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften sowie den Projektgesellschaften gewährten Darlehen und weitere Kosteneinsparungen tragen positiv zum Ergebnis bei. Als Sondereffekte sind die Kosten der durchgeführten Kapitalerhöhung sowie Wertberichtigungen bezüglich Forderungen im Zusammenhang mit dem Projekt „Elbquartier Blankenese“ zu berücksichtigen. Auf Grund vorgenannten Sondereffekts liegt das EBIT im Berichtszeitraum mit TEUR -1.318 unter dem Niveau des Vergleichszeitraums (TEUR -1.067). Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss beträgt 94,69 % und bewegt sich damit auf Vorjahresniveau (95,30 %).

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2016 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

### 3.2. Ertragslage der InCity AG

Die **Umsatzerlöse** bestehen wie auch im Vorjahreszeitraum ausschließlich aus Erlösen aus Management-Fee (TEUR 191; Vorjahr TEUR 59), welche aus mit Bestandsgesellschaften sowie Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren.

Die **Zinserträge** resultieren im Berichtszeitraum mit TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 210) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 261 (Vorjahr: TEUR 245) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 38 enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Untervermietung (TEUR 18; Vorjahr: TEUR 53) von selbst angemieteter und nicht mehr benötigter Bürofläche sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 1).

Der **Personalaufwand** konnte durch die gesunkene Mitarbeiterzahl um rund 28% gesenkt werden. Im ersten Halbjahr 2016 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich 7 Mitarbeiter (Vorjahr: 11,5 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich um rund TEUR 269 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöht. Ursächlich für die Erhöhung waren insbesondere die Kosten der durchgeführten Kapitalmaßnahme (TEUR 232). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen darüber hinaus unter anderem Rechts- und Beratungskosten (TEUR 160), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 144), Raumkosten (TEUR 79), Reisekosten (TEUR 29), KFZ-Kosten (TEUR 5) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 2).

**Erträge aus Beteiligungen** konnten im Berichtszeitraum nicht erzielt werden (Vorjahr: TEUR 150).

Insgesamt weist die InCity AG für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2016 einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 758 (Vorjahr: TEUR 573) aus.

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

Der Anstieg der **Finanzanlagen** um TEUR 1.434 resultiert nahezu ausschließlich aus Ausleihungen an die Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Charlottenstraße 79/80 in Berlin sowie den Erwerb der zugehörigen Beteiligung.

Die **Forderungen** (TEUR 7.214; Vorjahr TEUR 6.887) enthalten wie auch im Vorjahr insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 6.876; Vorjahr TEUR 6.622). Der Anstieg resultiert maßgeblich aus der Gewährung zusätzlicher Gesellschafterdarlehen im Zusammenhang mit dem Projekt „Elbquartier Blankenese“.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 233 (Vorjahr: TEUR 190) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 230).

Der Anstieg der **flüssigen Mittel** um TEUR 18.021 ergibt sich vor allem aus der im Berichtszeitraum durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Auf Grund der im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalerhöhungen, allerdings auch unter Berücksichtigung des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft, stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 18.492 höher als im Vorjahr dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 771; Vorjahr TEUR 683) betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 628), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 113) und personalbezogene Rückstellungen (TEUR 30).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen maßgeblich ein von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding AG, gewährtes Darlehen (TEUR 2.069). Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten gegenüber der Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 161), der Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 58) und der May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 14) enthalten. Diese Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 52; Vorjahr: TEUR 55) beinhalten vorwiegend Steuerverbindlichkeiten (TEUR 42) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (TEUR 7).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** war mangels liquiditätswirksamer Erträge sowie auf Grund der laufenden Fixkosten im Berichtszeitraum mit TEUR -789 (Vorjahr: TEUR -965) negativ.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** (TEUR -1.614; Vorjahr: TEUR -1.196) ist geprägt durch die ersten Auszahlungen für die Finanzierung eines weiteren erworbenen Bestandsobjekts sowie die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** (TEUR 20.424; Vorjahr: TEUR -50) beinhaltet maßgeblich den Zufluss der Mittel aus der im Berichtszeitraum durchgeführten Barkapitalerhöhung sowie die Aufnahme von Darlehen.

### 3.4. Ertragslage des InCity Konzerns

Neben den aus dem bestehenden Bestandsportfolio realisierten Mieterträgen tragen die laufenden Projektbeteiligungen weiter zum Konzernertrag bei.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien sowie den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine **Gesamtleistung** in Höhe von TEUR 4.754 (Vorjahr: TEUR 13.532) und eine **Betriebsleistung** in Höhe von TEUR 4.864 (Vorjahr: TEUR 13.714) erzielt werden.



Die **Umsatzerlöse** resultieren mit TEUR 2.244 maßgeblich aus den eingegangenen Projektbeteiligungen. Die Erträge aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien betragen im Berichtszeitraum TEUR 1.134 und liegen somit bereits im ersten Halbjahr 2016 über den im gesamten Vorjahr generierten Mieteinnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 182) setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 32), der Untervermietung von selbst angemieteten Büroflächen (TEUR 18), aus Erträgen im Zusammenhang mit Schadensersatz- und Vergleichsvereinbarungen (TEUR 17) sowie aus Erträgen im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Wohneinheiten (TEUR 13) zusammen.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Ankauf von unbebauten und bebauten Objekten, Baukosten für neue Objekte sowie die Betriebskosten für die vermieteten Bestandsimmobilien. Ursächlich für den Rückgang um rund 57 % ist die aufgrund der Beendigung der laufenden Projekte deutlich geringere Bautätigkeit.

Die **Personalkosten** konnten bei leicht reduzierter durchschnittlicher Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr erneut gesenkt werden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.202 (Vorjahr TEUR 1.301) setzen sich insbesondere aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 240), Kosten im Zusammenhang mit durchgeführten Kapitalmaßnahmen (TEUR 232), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 172), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 94), Raumkosten (TEUR 86) und Bürokosten (TEUR 73) zusammen. Außerdem sind hier auch Aufwendungen im Zusammenhang mit Forderungsverlusten in Höhe von TEUR 22 enthalten.

#### **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die Zinserträge und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr TEUR 9) resultieren nahezu ausschließlich aus Zinserträgen aus Darlehen mit externen Dritten.

#### **Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 477 (Vorjahr TEUR 504) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 360), Aufwendungen bezüglich der weiteren Projektfinanzierungen (TEUR 87) sowie Aufwendungen bezüglich eines von der Haron Holding AG an die Muttergesellschaft gewährten Darlehens (TEUR 17) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf TEUR -987.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR -1.460.

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

Die wesentlichen Auswirkungen auf die **Vermögenslage** des Konzerns im Berichtszeitraum ergaben sich aus der durchgeführten Barkapitalerhöhung und dem weiteren Fortschritt hinsichtlich des Aufbaus des

Bestandsportfolios. Darüber hinaus war der Projektfortschritt in den bereits in den Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen für die Veränderung der Vermögenslage relevant.

Das **Anlagevermögen** beinhaltet mit TEUR 73.023 (Vorjahr: TEUR 71.987) maßgeblich die erworbenen Immobilien Brönnnerstraße 13, 15 in Frankfurt am Main sowie Bernburger Straße 30, 31, Jägerstraße 34, 35 und Jägerstraße 54, 55 in Berlin (TEUR 65.985) und geleistete Anzahlungen im Zusammenhang mit dem im Berichtszeitraum erworbenen Objekt Charlottenstraße 79, 80 in Berlin (TEUR 1.337). Des Weiteren wird unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH (Projekt „Rhein VII“) ausgewiesen (TEUR 5.468).

Unter den **Vorräten** sind fast ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind die Entwicklungsobjekte „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main (TEUR 12.322), „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 2.997) sowie das Haus 6 aus dem Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 1.500). Des Weiteren sind unter den Vorräten auch noch nicht endabgerechnete Betriebskosten aus den im Bestand gehaltenen Immobilien (TEUR 485) ausgewiesen. Die Erhöhung des Vorratsvermögens ist maßgeblich auf den weiteren Baufortschritt des Projekts „Gallushöfe“ zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich der Abgang von Vorräten durch die Übergaben von weiteren Wohneinheiten an Erwerber im Projekt „Elbquartier Blankenese“ aus.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 36.952. Darin sind TEUR 22.538 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge betreffen erhaltene Anzahlungen aus Objektverkäufen, für die noch kein Nutzen- und Lastenübergang erfolgt ist. Damit sind diese Beträge verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2016 TEUR 58.384 (Vorjahr: TEUR 40.695). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 45 % (Vorjahr: 40 %). Der Anstieg der Eigenkapitalquote geht einher mit der im ersten Halbjahr 2016 durchgeführten Kapitalerhöhung. Gegenläufig wirkten sich das laufende Ergebnis sowie die im Zusammenhang mit dem Aufbau des Bestandsportfolios erhöhten Verbindlichkeiten aus.

Das **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 60.000. Im Berichtszeitraum wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Zu den Einzelheiten der Kapitalerhöhungen wird auf die im Anhang gemachten Angaben verwiesen.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen nunmehr maßgeblich 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 **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt TEUR 2.263 (Vorjahr TEUR 2.446) betreffen mit TEUR 698 Rückstellung für Gewährleistungsrisiken, mit TEUR 519 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, mit TEUR 431 Rückstellungen für Restbauleistungen bereits veräußerter Wohneinheiten, mit TEUR 286 Rückstellungen für eventuelle Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, mit TEUR 162 Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten, mit TEUR 30 personalbezogene Rückstellungen sowie mit TEUR 18 Rückstellungen für Beratungsleistungen.

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelt es sich im Wesentlichen um Projektfinanzierungen. Grundsätzlich ist die Laufzeit dieser Bankdarlehen an die Projektlaufzeit geknüpft und beträgt in der Regel zwischen 2 und 2,5 Jahren.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen die von Käufern auf die im Rahmen der Projektentwicklungsmaßnahmen bereits geleisteten Zahlungen für verkaufte Einheiten sowie Anzahlungen auf noch nicht endabgerechnete Betriebskosten von Mietern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus einem vom Hauptaktionär gewährten Darlehen (TEUR 2.069).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten maßgeblich ein gewährtes Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 2.000) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (TEUR 1.533) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 156).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Fortschritt der Projektbeteiligungen, der damit zusammenhängenden Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen sowie Mieterträgen aus den erworbenen Bestandsimmobilien.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** zeigt hauptsächlich die ersten Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des weiteren Immobilienobjekts für das im Aufbau befindliche Bestandsportfolio.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** resultiert maßgeblich aus der im Berichtszeitraum auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Kapitalerhöhung sowie der Aufnahme und der Rückführung finanzieller Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften sowie der Fremdfinanzierung des Büro- und Geschäftshauses „Charlottenstraße 79/80“ in Berlin-Mitte.

#### **4. NACHTRAGSBERICHT**

Zum 1. September 2016 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für das im März 2016 erworbene Büro- und Geschäftshaus in der Charlottenstraße 79/80 in Berlin Mitte mit entsprechender Kaufpreiszahlung und Inanspruchnahme der hierfür abgeschlossenen Fremdfinanzierung. Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 4.700 Quadratmetern und ist nahezu voll vermietet. Die Obergeschosse werden als Büroflächen und die Flächen im Erdgeschoss für Handel genutzt. Seither umfasst das Portfolio des InCity Konzerns an Bestandsimmobilien ein Volumen von rund 89 Millionen Euro.

Des Weiteren sind nach dem 1. Juli 2016 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 2016 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2015 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 gemachten Angaben.

## **6. PROGNOSEBERICHT**

Der Aufbau des Bestandsportfolios schreitet im laufenden Geschäftsjahr 2016 planmäßig voran, die Gesellschaft plant weitere Zukäufe von Immobilien in 2016. Derzeit zeichnet sich anhand konkret vorliegender Objekte ein Investitionsvolumen in Höhe von EUR 35 Mio. bis EUR 50 Mio. für das Geschäftsjahr 2016 ab.

Die Dynamik im Berliner Büroimmobilienmarkt wird voraussichtlich weiter anhalten. Insgesamt geht die Mehrzahl der Marktteilnehmer von einem weiteren Anstieg der Mieten in Berlin aus. Die Gesellschaft sieht in der Entwicklung des Bürostandorts Berlin eine Bestätigung der eingeschlagenen Strategie und ist überzeugt, dass auf Grund des bestehenden guten Netzwerks auf dem Berliner Markt sowie der Geschwindigkeit, mit der die Gesellschaft in der Lage ist, sich bietende Chancen zu nutzen, weiterhin gute und werthaltige Immobilien für den Bestand erworben werden können.

Der Vorstand geht für das laufende Geschäftsjahr davon aus, dass eine Kostendeckung insbesondere vor dem Hintergrund der bereits im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalerhöhung und der damit zusammenhängenden Kosten nicht erreicht wird. Das Ergebnis wird voraussichtlich jedoch besser als im Vorjahr ausfallen. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussebene wird nicht vor dem Geschäftsjahr 2017 gerechnet.

Der InCity Konzern wird in 2016 trotz des weiteren Ausbaus des Portfolios von Bestandsimmobilien die Gewinnschwelle wieder unterschreiten, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass für das Jahr 2016 geplante Erträge bereits in 2015 realisiert wurden. Das Konzernergebnis wird in etwa auf dem Niveau des Jahres 2014 liegen. Auch hier ist nach den aktuellen Planungen nicht vor 2017 mit einem stabilen positiven Ergebnis zu rechnen.

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

Die in diesem Lagebericht zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg der Geschäftsstrategie sowie die Ergebnisse der InCity AG und der InCity Gruppe. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse der InCity AG und InCity Gruppe von den geplanten abweichen. Sollten sich eines oder mehrere Risiken oder Ungewissheiten, die jetzt noch nicht absehbar sind, realisieren oder sollte sich erweisen, dass

die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ von den Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Frankfurt am Main, 16. September 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Freund', with a large, stylized initial 'M' on the left side.

Michael Freund  
Vorstand (CEO)



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





---

## KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS NACH HGB

Konzern-Bilanz	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	28
Konzern-Kapitalflussrechnung	29
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	30
Konzern-Anlagenspiegel	32
Anhang	34

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2016 NACH HGB

AKTIVA TEUR	30.06.2016	31.12.2015
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. immaterielle Vermögenswerte</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	2	0
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	65.985	66.476
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	42	41
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.524	0
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	5.470	5.470
	<b>73.023</b>	<b>71.987</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	17.305	15.955
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.417	1.834
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.237	1.240
<b>III. Wertpapiere</b>		
sonstige Wertpapiere	0	0
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	36.952	11.725
	<b>56.911</b>	<b>30.754</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>205</b>	<b>155</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		
	<b>71</b>	<b>71</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>130.210</b>	<b>102.967</b>

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2016 NACH HGB

PASSIVA TEUR		30.06.2016	31.12.2015
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	60.000		42.500
./. Nennbetrag eigener Anteile	-36		-36
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		59.964	<b>42.464</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		7.345	5.595
<b>III. Gewinnrücklage</b>		36	36
<b>IV. Verlustvortrag</b>		-7.661	-6.898
<b>V. Jahresfehlbetrag</b>		-1.537	-763
<b>VI. Anteile in Fremdbesitz</b>		236	261
		<b>58.384</b>	<b>40.695</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		0	6
2. sonstige Rückstellungen		2.263	2.440
		<b>2.263</b>	<b>2.446</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen		0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		48.489	45.531
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		14.541	8.493
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		734	643
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen		2.069	900
6. sonstige Verbindlichkeiten		3.702	4.219
		<b>69.535</b>	<b>59.786</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>10</b>	<b>9</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>		<b>18</b>	<b>31</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>130.210</b>	<b>102.967</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2016

TEUR	01.01.-30.06. 2016	01.01.-30.06. 2015
1. Umsatzerlöse	3.404	17.495
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen	1.350	-3.963
3. Sonstige betriebliche Erträge	110	182
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-365	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.411	-8.772
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-332	-474
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung	-43	-46
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-498	-62
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.202	-1.301
<b>8. Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-987</b>	<b>3.059</b>
9. Erträge aus Beteiligungen	0	1
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4	9
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-477	-504
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.460</b>	<b>2.565</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-65	-743
14. Sonstige Steuern	-36	0
<b>15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-1.560</b>	<b>1.822</b>
	4	
Davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.537	871
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-23	951
	<b>-1.560</b>	<b>1.822</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2016

TEUR	01.01.-30.06. 2016	01.01.-30.06. 2015
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-1.496	2.565
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	498	61
	<b>-998</b>	<b>2.626</b>
(-) Zahlungsunwirksame Erträge	-3	0
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	0	15
(+/-) Zinsaufwand-/ertrag	473	495
(+/-) erstattete/gezahlte Ertragsteuern	-83	-298
	<b>-611</b>	<b>2.838</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	-1.350	894
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	415	-2.080
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände	-47	2.506
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	-177	215
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91	-998
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	5.532	25
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.853</b>	<b>3.400</b>
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-1.533	-7.437
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	-400
(-) Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	0	0
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	0
(+) erhaltene Zinsen	4	8
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.528</b>	<b>-7.829</b>
(+) Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	0	0
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	19.250	0
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	0	-497
(+/-) Aufnahme/Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	4.129	2.512
(-) gezahlte Zinsen	-477	-504
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>22.901</b>	<b>1.511</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>25.227</b>	<b>-2.918</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode</b>	<b>11.725</b>	<b>26.833</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>36.952</b>	<b>23.915</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2016 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
<b>1. Januar 2015</b>	<b>12.620</b>	<b>4.498</b>	<b>36</b>
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2015	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis (Abgänge)	0	0	0
Kapitalerhöhung	6.061	61	0
<b>30. Juni 2015</b>	<b>18.681</b>	<b>4.559</b>	<b>36</b>
<b>1. Januar 2016</b>	<b>42.500</b>	<b>5.595</b>	<b>36</b>
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2016	0	0	0
Kapitalerhöhung	17.500	1.750	0
<b>30. Juni 2016</b>	<b>60.000</b>	<b>7.345</b>	<b>36</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2016 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile in Fremdbesitz	Insgesamt
-36	-6.897	3.111	13.332
0	871	950	1.821
0	0	-350	-350
0	0	-2.895	-2.895
0	0	0	6.122
-36	-6.026	816	18.030
-36	-7.661	261	40.695
0	-1.537	-23	-1.560
0	0	0	19.250
-36	-9.198	238	58.385

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2016

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			30.06.2016
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software	7	2	0	9
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.860	0	5	66.855
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50	12	0	63
3. Geleistete Anzahlung auf Anlagen im Bau	0	1.524	0	1.524
	<b>66.910</b>	<b>1.536</b>	<b>5</b>	<b>68.441</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	5.470	0	0	5.470
	<b>72.386</b>	<b>1.539</b>	<b>5</b>	<b>73.920</b>



## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2016

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2016	Zugänge	Abgänge	30.06.2016	30.06.2016	31.12.2015
7	1	0	8	2	0
383	486	0	869	65.985	66.476
9	11	0	20	42	41
0	0	0	0	1.524	0
<b>392</b>	<b>497</b>	<b>0</b>	<b>889</b>	<b>67.552</b>	<b>66.517</b>
0	0	0	0	5.470	5.470
<b>399</b>	<b>498</b>	<b>0</b>	<b>896</b>	<b>73.023</b>	<b>71.987</b>

# ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2016

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2016 wurde am 16. September 2016 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 (bis 19. Februar 2016: Ulmenstraße 23-25, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland; vom 20. Februar 2016 bis 8. September 2016: Beethovenstraße 8 - 10, 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.

### 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

Der Konzernzwischenabschluss wird in Abweichung zum Vorjahr nunmehr nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Angaben zu den Vorjahreswerten wurden entsprechend angepasst.

Für die Aufstellung des Halbjahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

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

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 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 87 in die Herstellungskosten einbezogen wurden. Darüber hinaus wurden Kosten der allgemeinen Verwaltung gemäß § 298 Abs. 1 i.V.m. § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB in Höhe von TEUR 180 aktiviert. In allen Fällen wurde verlustfrei bewertet, d.h. es wurden von voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen.

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden zu Nennwerten abzüglich Wertabschlägen für Einzelrisiken und für das allgemeine Kreditrisiko bilanziert.

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 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.

In 2016 wurde erstmals die folgende, im Berichtsjahr erworbene, Gesellschaft konsolidiert:

- IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main.

Bei der erstmaligen Einbeziehung der IC Objekt5 Berlin GmbH wurden, falls vorhanden, in den Konzernzwischenabschluss aufgenommene Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Rahmen der Kaufpreisallokation neu bewertet bzw. angesetzt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Gesellschaften entkonsolidiert.

#### **1.5. Konsolidierungsgrundsätze**

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die auf Grund 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 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 73.023 (Vorjahr TEUR 71.987) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 67.552). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 65.985 (Vorjahr TEUR 66.476). Dieser Betrag entspricht den Grundstückswerten der vier im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.470 (Vorjahr TEUR 5.470) 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 5.468. Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten. Zum 31. Dezember 2015 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 6.211 und für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 787 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 2 aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software des Mutterunternehmens.

## Angaben zum Anteilsbesitz

der InCity AG zum 30.06.2016	Kapitalanteil der InCity AG %
<b>Mutterunternehmen</b>	
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>	
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	100
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100
KBD Grundbesitz 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, Schenefeld	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51
Wirena Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	51
Immobilien Investment Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51
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

### **Vorräte**

Die Vorräte bestehen vollständig aus unfertigen Leistungen in Höhe von 17.305 (Vorjahr TEUR 15.955) und beinhalten vor allem im Bau befindliche Wohnimmobilien. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Entwicklungsobjekte „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main (TEUR 12.322), „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 2.997) und „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 1.500). Die Erhöhung des Vorratsvermögens resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg der unfertigen Leistungen des Projekts „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main in Höhe von TEUR 4.900 aufgrund des voranschreitenden Projektfortschritts.

Darüber hinaus enthalten die unfertigen Leistungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 485.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.417 (Vorjahr TEUR 1.834) 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.

Im Berichtszeitraum wurden Forderungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr TEUR 132) einzelwertberichtigt.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich Forderungen gegen externe Dritte in Höhe von TEUR 371 und solche aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 313. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **liquiden Mittel** in Höhe von TEUR 36.952 sind in Höhe von TEUR 22.337 frei verfügbar. Die restlichen Beträge betreffen erhaltene Anzahlungen aus Objektverkäufen, für die noch kein Nutzen- und Lastenübergang erfolgt ist. Damit sind diese Beträge verfügungsbeschränkt.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen mit TEUR 137 Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien und mit TEUR 68 Versicherungen, EDV- und Wartungsverträge.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 10 beinhalten Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das zweite Halbjahr 2016 betreffen.

### **Aktive latente Steuern**

Die aktiven latenten Steuern resultieren vollständig aus der Zwischengewinneliminierung. Der Berechnung wurde ein kombinierter Steuersatz von 31,5 % zugrunde gelegt. Aus körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen werden keine aktiven latenten Steuern bilanziert.

## Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2016 TEUR 60.000 (Vorjahr: TEUR 42.500) und ist eingeteilt in 60.000.000 (Vorjahr 42.500.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2014	12.619.967	12.620
31.12.2015	42.500.000	42.500
<b>30.06.2016</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000</b>

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20. Dezember 2011 hat eine bedingte Kapitalerhöhung um bis zu EUR 6.309.983,00 (Bedingtes Kapital 2011/III) beschlossen, welche am 15. Februar 2012 in das Handelsregister eingetragen wurde. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2015, eingetragen ins Handelsregister der Gesellschaft am 10. August 2015, wurde das Bedingte Kapital 2011/III aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 9.340.907,00, eingeteilt in bis zu Stück 9.340.907 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- bzw. Wandlungsrechten oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft aufgrund der Ermächtigung des Vorstands durch Hauptversammlungsbeschluss vom 18. Juni 2015 bis zum 17. Juni 2020 begeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen oder, soweit die Gesellschaft ein Wahlrecht ausübt, ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu liefern, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zur Bedienung eingesetzt werden. Im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Dezember 2015 wurde das bestehende bedingte Kapital 2015/I aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.250.000,00 eingeteilt in bis zu Stück 21.250.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/II). Das bedingte Kapital beträgt zum 30. Juni 2016 demnach TEUR 21.250.

Im Berichtszeitraum wurden Kapitalmaßnahmen wie nachfolgend beschrieben durchgeführt. Am 15. Dezember 2015 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft die Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlagen von TEUR 42.500 um bis zu TEUR 40.000 auf bis zu TEUR 82.500 durch Ausgabe von bis zu 40.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie beschlossen. Das Bezugsrecht für etwaige Spitzenbeträge wurde ausgeschlossen. Der Beschluss über die Kapitalerhöhung wurde am 23. Dezember 2015 in das Handelsregister eingetragen.



Die Gesellschaft hatte sich kurzfristig entschlossen, weitere Immobilien zum Ausbau ihres Bestandsportfolios zu erwerben und benötigte daher den angestrebten Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung möglichst umgehend. Zu diesem Zweck wurde die Kapitalerhöhung im Volumen von EUR 17.500.000,00 im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre (subject-to-claw-back) noch vor der Veröffentlichung des Wertpapierprospekts und des öffentlichen Bezugsangebots durchgeführt. Die Durchführung der Kapitalerhöhung und das neue Grundkapital in Höhe von EUR 60.000.000,00 wurden am 10. Mai 2016 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Die InCity AG hat mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK am 26. April 2016 eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat die Haron Holding AG auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie entfallenden 25.178.886 neuen Aktien verzichtet und sich gleichzeitig verpflichtet 6.160.080 neue Aktien direkt von der Gesellschaft zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie zu zeichnen und den Bezugspreis an die Gesellschaft abzuführen.

Die Haron Holding AG hat sich in der Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung darüber hinaus verpflichtet, die übrigen 11.339.920 neuen Aktien nach Zeichnung und Übernahme durch die BHF-BANK von dieser unter dem Vorbehalt der Bezugsrechtsausübung der übrigen Aktionäre der Gesellschaft im Wege der Vorabplatzierung zum Bezugspreis zu erwerben und diejenige Anzahl an neuen Aktien, hinsichtlich derer die übrigen Aktionäre (mit der Ausnahme der Haron Holding AG) ihre Bezugsrechte ausüben, auf die BHF-BANK zurück zu übertragen. Diese neuen Aktien wurden zur Sicherstellung des Rückübertragungsanspruchs bis zum Abschluss der wertpapiertechnischen Abwicklung des Bezugsangebots und der Lieferung der neuen Aktien an die ihr Bezugsrecht ausübenden Minderheitsaktionäre der InCity AG auf einem Sperrdepot der BHF-BANK verwahrt.

#### **Eigene Anteile**

Die Gesellschaft hält am 30. Juni 2016 unverändert insgesamt 36.721 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.721 (Vorjahr EUR 36.721), 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 0,06 % (Vorjahr 0,09 %) 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 2016 TEUR 7.345 (Vorjahr TEUR 5.595). Der Anstieg um TEUR 1.750 resultiert aus der Kapitalerhöhung im Berichtszeitraum und dem damit verbundenen Unterschiedsbetrag zwischen Ausgabebetrag und Bezugsbetrag der neuen Aktien.

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR 9.197 ist ein Verlustvortrag von TEUR -7.661 enthalten.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 2.263, Vorjahr TEUR 2.440) betreffen mit TEUR 698 Rückstellung für Gewährleistungsrisiken, mit TEUR 519 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, mit TEUR 431

Rückstellungen für Restbauleistungen bereits veräußerter Wohneinheiten, mit TEUR 286 Rückstellungen für eventuelle Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, mit TEUR 162 Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten, mit TEUR 28 Rückstellungen für noch nicht genommenen Urlaub, mit TEUR 18 Rückstellungen für Beratungsleistungen, mit TEUR 2 Rückstellungen für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie Sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 119.

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 14 Jahren von 3,83 % (Vj. 4,54 %) verwendet.

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

#### Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR		Restlaufzeit			30.06.2016	31.12.2015
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Gesamt
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.984	0	35.505	48.489	45.531
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	14.541	0	0	14.541	8.493
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	734	0	0	734	643
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.069	0	0	2.069	900
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	3.702	0	0	3.702	4.219
	- davon aus Steuern	156	0	0	156	659
	- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit	7	0	0	7	7

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 einem der Muttergesellschaft gewährten Darlehen der Haron Holding AG.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 2.000) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (TEUR 1.533) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 156).

### **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.

### **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 2.563, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich maßgeblich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften von verbundenen Unternehmen und in geringem Umfang um Mietbürgschaften (TEUR 49). 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 13 sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen bei der Konzernmuttergesellschaft bestehende Leasingverträge.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahrs 2016 wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 77 (Vorjahr TEUR 205) 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 ein Durchbrechen der fixen Beziehung und damit der Sicherung erst bei einem 3-Monats-EURIBOR von -1,35% oder negativer droht. Der Vorstand geht auch auf Basis einer vorliegenden Prognose über die Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR davon aus, dass ein derart negativer Wert nicht erreicht wird und 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 2016 einen negativen Marktwert von rund TEUR -291. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market

Bewertung ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zugrunde liegenden Geschäften um geschlossene Positionen handelt (effektives Hedging), ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

#### **Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen**

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

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

#### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.404 (Vorjahr TEUR 17.495) setzen sich aus Einnahmen aus der Übergabe von Wohneinheiten (TEUR 2.244) und Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien (TEUR 1.134) zusammen. Weiter bestehen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 25 aus Erlösen aus erhaltener Asset Management Gebühr eines vom Mutterunternehmen verwalteten Bestandsobjektes.

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

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Bestand an unfertigen Leistungen durch Übergaben von Wohneinheiten bei dem Projekte „Elbquartier Blankenese“ um TEUR 2.135 vermindert. Dieser Entwicklung gegenläufig wirkte sich der Baufortschritt bei der Beteiligung an dem Projekt „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main mit einer Bestandsvermehrung an unfertigen Leistungen von TEUR 3.221 sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandsimmobilien mit TEUR 264 aus.

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 32), aus Vertriebsprovisionen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Wohneinheiten (TEUR 25), der Untervermietung von eigengenutzten Büroflächen (TEUR 18) und Erträgen im Rahmen von Entschädigungen aus Versicherungsverhältnissen und sonstigen Erstattungen (TEUR 17) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.202 (Vorjahr TEUR 1.301) setzen sich insbesondere aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 240), Kosten im Zusammenhang mit durchgeführten Kapitalmaßnahmen (TEUR 232), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 172), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 94), Raumkosten (TEUR 86) und Bürokosten (TEUR 73) zusammen. Außerdem sind hier auch Aufwendungen im Zusammenhang mit Forderungsverlusten in Höhe von TEUR 22 enthalten.

#### **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die Zinserträge und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr TEUR 9) setzen sich maßgeblich aus Zinserträgen aus Darlehen mit externen Dritten zusammen.

#### **Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 477 (Vorjahr TEUR 504) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 360), Aufwendungen bezüglich der weiteren Projektfinanzierungen (TEUR 87) sowie Aufwendungen

bezüglich eines von der Haron Holding AG an die Muttergesellschaft gewährten Darlehen (TEUR 17) zusammen.

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 65 resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen.

Auf Basis des Konzernfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR -1.560 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragssteuersatz von 31,5 % ein erwarteter Steueraufwand von TEUR 0. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem 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 14.615 (Vorjahr TEUR 9.407) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonto und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen. 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.

#### **Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung**

Die Veränderung des Eigenkapitals durch Änderungen des Konsolidierungskreises betrifft insbesondere die Erstkonsolidierung der IC Objekt5 Berlin GmbH.

## **4. SONSTIGE ANGABEN**

#### **Gesamtbezüge des Vorstands**

Auf die Angabe der Bezüge des Vorstands wird auf Grund der mittelbaren Schutzwirkung des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

#### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 9.

#### **Mitarbeiter**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne die Vorstände betrug im Berichtszeitraum sieben (Vorjahr: neun).

Frankfurt am Main, 16. September 2016



Michael Freund  
Vorstand (CEO)



---

## HALBJAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	48
Gewinn- und Verlustrechnung	50

## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2016 NACH HGB

AKTIVA	30.06.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	TEUR
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Konzessionen und Software		1.661,00	0
<b>II. Sachanlagen</b> Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		34.889,00	33
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.318.469,05		4.291
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	32.890.463,37		31.484
		37.208.932,42	35.775
		<b>37.245.482,42</b>	<b>35.808</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	104.424,62		75
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.876.050,83		6.622
3. Sonstige Vermögensgegenstände	233.471,91		190
		<b>7.213.947,36</b>	<b>6.887</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		19.316.786,90	1.295
		<b>26.530.734,26</b>	<b>8.182</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>		36.135,55	11
<b>Bilanzsumme</b>		<b>63.812.352,23</b>	<b>44.001</b>



## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2016 NACH HGB

PASSIVA	30.06.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	TEUR
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	60.000.000,00		42.500
./. eigene Anteile	-36.271,00		-36
bedingtes Kapital EUR 21.500.000,00 (Vj. TEUR 21.500)		59.963.729,00	42.464
<b>II. Kapitalrücklage</b>		7.345.115,24	5.595
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
<b>IV. Bilanzverlust</b>		-6.921.707,75	-6.164
		<b>60.422.989,91</b>	<b>41.931</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>770.634,10</b>	<b>683</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	264.739,51		182
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.302.464,28		1.150
3. Sonstige Verbindlichkeiten	51.524,43		55
davon aus Steuern EUR 41.734,28 (Vj. TEUR 0)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 7.155,97 (Vj. TEUR 7)			
		<b>2.168.728,22</b>	<b>1.387</b>
		<b>63.812.352,22</b>	<b>44.001</b>

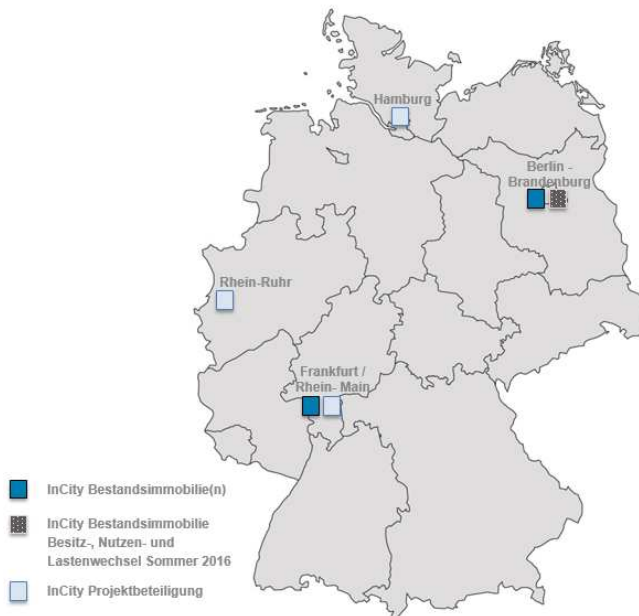
INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM  
 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2016

	EUR	01.01.-30.06. 2016 EUR	01.01.-30.06. 2015 EUR
1. Umsatzerlöse	191.084,04		58.642,75
2. Sonstige betriebliche Erträge	37.686,93		74.798,55
		<b>228.770,97</b>	<b>133.441,30</b>
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-331.680,14		-474.460,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)</i>	-43.031,29		-45.783,86
		<b>-374.711,43</b>	<b>-520.243,89</b>
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.695,89		-2.393,01
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-273.648,78		-59.125,25
		<b>-284.344,67</b>	<b>-61.518,26</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-887.547,66	-618.269,00
		<b>-1.317.832,79</b>	<b>-1.066.589,85</b>
6. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. TEUR 150)</i>	0,00		150.000,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 581.606,72 (Vj. TEUR 465)</i>	581.606,72		472.079,52
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen EUR 17.665,08 (Vj. TEUR 0)</i>	-21.592,13		-128.943,78
		<b>560.014,59</b>	<b>493.135,74</b>
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>-757.818,20</b>	<b>-573.454,11</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		-20,71
11. Sonstige Steuern	0,00		359,00
		<b>0,00</b>	<b>338,29</b>
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-757.818,20</b>	<b>-573.115,82</b>
13. Verlustvortrag		-6.163.889,55	-4.023.267,17
<b>14. Bilanzverlust</b>		<b>-6.921.707,75</b>	<b>-4.596.382,99</b>

# InCity-Portfolio

## INCITY-PORTFOLIO: BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTBETEILIGUNGEN

### Status Portfolio – Stand September 2016



Im ersten Quartal 2016 erwarb die InCity AG ein weiteres Objekt in Berlin-Mitte. Es handelt sich hierbei um ein vollvermietetes Büro- und Geschäftshaus. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist zum 1. September 2016 erfolgt.

Damit umfasst das Portfolio der InCity AG zum Stand September 2016 fünf Bestandsimmobilien mit einem Buchwert von rund EUR 88 Millionen und drei Projektentwicklungsbeteiligungen mit einem Projektvolumen von rund EUR 98 Millionen in Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt.

### Portfolio Bestandsimmobilien – Stand September 2016

- ❑ 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. Im Erdgeschoss ist das Sternrestaurant VAU untergebracht. 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 Bestandportfolio ideal. Die Kaufpreiszahlung und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist am 1. September 2016 erfolgt.

## BESTANDSPORTFOLIO

### Berlin, Jägerstraße 34-35, 10117 Berlin



NUTZUNGSART:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	3.921 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 26,84 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,98 Mio.

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage in Berlin-Mitte im historischen Herzen der Stadt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 3.900 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Im Erdgeschoss ist überwiegend Gastronomie untergebracht, zwei Obergeschosse werden als Büroetage genutzt, in den darüber liegenden Geschossen befinden sich großzügige Wohneinheiten. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 15. September 2015.

### Berlin, Jägerstraße 54, 55, 10117 Berlin



NUTZUNGSART:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	4.798 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 23,83 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,44 Mio.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.800 m<sup>2</sup> vermietbare Büro-, Gastronomie- und Wohnfläche. Im Erdgeschoss des historischen Gebäudeensembles ist das Sternrestaurant VAU untergebracht. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15.10.2015 ein.

**Berlin: Charlottenstraße 79-80, 10117 Berlin**



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS</b>
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	4.670 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Übergang Mitte 2016
Buchwert gem. HGB:	EUR 22,23 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,85 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 4.700 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist vollständig vermietet.

**Berlin: Bernburger Straße 30-31, 10963 Berlin**



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>BÜRO</b>
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	3.427 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 7,31 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,45 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 3.400 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist vollständig vermietet.

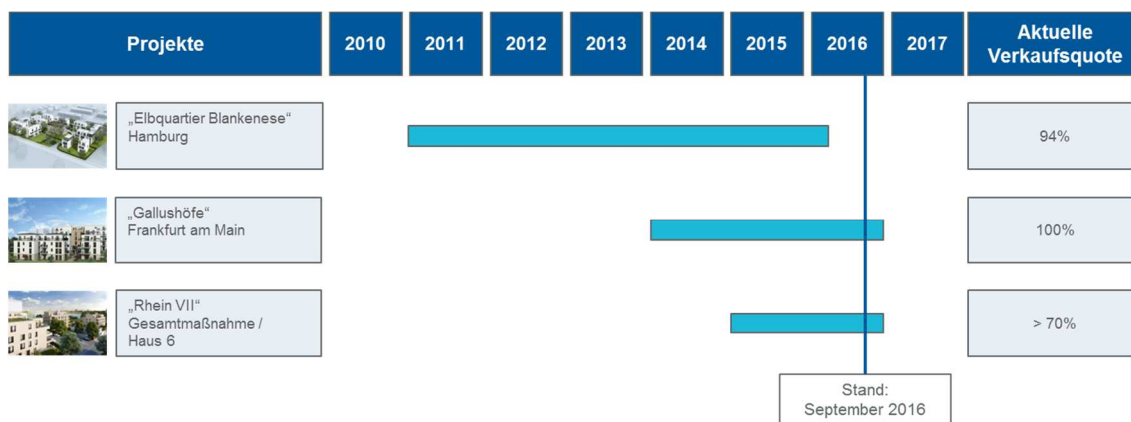
**Frankfurt am Main / Rhein-Main: Brönnerstraße 13, 15, 60313 Frankfurt am Main**



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>BÜRO</b>
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	2.460 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 8,00 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,60 Mio.

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

## Fertigstellungstermine und Verkaufsquoten Projektbeteiligungen – Stand September 2016



- ❑ Die Projektbeteiligung „Elbquartier Blankenese“ schreitet weiter voran. Die Baumaßnahmen konnten im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2016 weitestgehend abgeschlossen werden. Die Wohneinheiten sind nunmehr bis auf geringfügige Restarbeiten fertiggestellt und wurden an die Eigentümer übergeben. Die Verkaufsquote liegt derzeit bei rund 94%. Mit dem Abschluss der Gesamtmaßnahme rechnen wir bis zum Jahresende.
- ❑ Bei der Projektbeteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt wurde die ursprüngliche Planung von 58 Wohnungen wurde auf 52 Wohnungen geändert. Die Bauarbeiten schreiten mit leichtem Verzug voran, so dass dem geplanten Fertigstellungstermin für Ende 2016 nichts im Wege steht. Der aktuelle Verkaufstand beträgt 100%.
- ❑ Bei der Projektbeteiligung „Rhein VII“ in Düsseldorf wurde nach Erfüllung der Vorverkaufsauflage im zweiten Quartal 2015 mit dem Bau der sieben Punkthäuser begonnen. InCity hat Haus Nr. 6 zu Alleineigentum erworben. Die Baumaßnahmen verlaufen planmäßig, sodass mit einer Gesamtfertigstellung der Maßnahme Ende 2016 zu rechnen ist. Aktuell beträgt der Verkaufstand mehr als 70%.
- ❑ Das durch die InCity erworbene Haus 6 (Projektbeteiligung „Rhein VII“) wurde umgeplant und somit den aktuellen Marktbedürfnissen angepasst. Aus den ursprünglich 11 Wohneinheiten wurden infolge von Zusammenlegungen und Grundrissänderungen 7 Wohneinheiten mit 14 Tiefgaragenstellplätzen gebaut. Dadurch konnten die Gesamtkosten nicht unerheblich gesenkt werden, was eine Erhöhung der Gewinnbeteiligung und einen höheren ROE nach sich zieht.



### Metropolregion Hamburg: Elbquartier Blankenese



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>WOHNEN</b>
Verkaufsstand:	94%
Fläche:	5.500 m <sup>2</sup>
Status Projekt:	Fertigstellung
Projektvolumen:	EUR 26,50 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 4,22 Mio.

Auf einem parkähnlichen Grundstück entstanden bis Ende 2015 im schönen Stadtteil Blankenese, westlich von Hamburg, 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Das zentral liegende Herrenhaus aus dem Jahr 1900 wurde als letztes Gebäude aufwendig saniert und zu vier Häusern umgebaut.

### Metropolregion Frankfurt am Main / Rhein-Main: Gallushöfe



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>WOHNEN</b>
Verkaufsstand:	100%
Fläche:	4.177 m <sup>2</sup>
Status Projekt:	Teil- Fertigstellung
Projektvolumen:	EUR 17,72 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 0,00 Mio.

In einem der aufstrebenden Stadtteile von Frankfurt am Main, dem Gallusviertel, entstehen bis Ende 2016 52 hochwertige Eigentums- / Mietwohnungen und 52 Tiefgaragenstellplätze. Das sechsgeschossige Wohnhaus sowie zwei Stadtvillen haben zusammen eine Wohnfläche von 4.177 m<sup>2</sup>.

### Metropolregion Rhein-Ruhr: „Rhein VII“ gesamt / Haus Nr. 6



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>WOHNEN</b>
Verkaufsstand:	70% / 0%
Fläche:	8.073 m <sup>2</sup> / 1.200 m <sup>2</sup>
Status Projekt:	Teil- Fertigstellung
Projektvolumen:	EUR 44,41 Mio. / EUR 9,25 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 1,10 Mio. / EUR 0,57 Mio.

Das Wohnprojekt befindet sich in einer Parkanlage an der Kribbenstraße in unmittelbarer Rheinlage. „Rhein VII – bildschön leben“ umfasst insgesamt sieben Punkthäuser mit 83 Ein- bis Sechs-Zimmer-Wohneinheiten mit Größen zwischen 35 und 209 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 9.300 m<sup>2</sup>.

## FINANZKALENDER

19. September 2016

Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2016

4. bis 6. Oktober 2016

EXPO Real in München

## ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

**1. JANUAR 2016 – 17. AUGUST 2016**

**Vorstand:**

**Michael Freund, Vorstand (CEO)**

**Aufsichtsrat:**

**Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender**

**Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein,  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender**

**Roland Kunz, Mitglied des Aufsichtsrats**

**AB 17. AUGUST 2016**

**Vorstand:**

**Michael Freund, Vorstand (CEO)**

**Aufsichtsrat:**

**Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender**

**Georg Glatzel,  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender**

**Roland Kunz, Mitglied des Aufsichtsrats**



# IMPRESSUM

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

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

**Datum der Veröffentlichung:**

19. September 2016

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)