

H1 2017  
Halbjahresbericht

---

## KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	H1 2017	H1 2016	Abweichung	
			absolut	relativ
EBIT	-0,5	-1,3	0,8	62%
Zinsergebnis	0,0	0,0	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	0,0	-0,3	0,3	>100%
EBT	-0,5	-0,8	0,3	38%
Laufendes Ergebnis	-0,5	-0,8	0,3	38%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-0,3	-0,8	0,5	63%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-0,9	-1,6	0,7	44%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	29,9	20,4	9,5	47%

in Mio. EUR	30.06.2016	31.12.2016	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	92,1	62,7	29,4	47%
Anlagevermögen	47,7	47,2	0,5	1%
<i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>	43,4	42,8	0,6	1%
Umlaufvermögen	44,4	15,5	28,9	>100%
<i>davon Liquidität</i>	31,5	2,8	28,7	>100%
Eigenkapital	89,7	60,3	29,4	49%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	60,0	26,0	43%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1,8	1,7	0,1	6%
EK-Quote (in %)	97,4	96,2	1,2	1%

## KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	H1 2017	H1 2016	Abweichung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	1,6	3,4	-1,8	-53%
Gesamtleistung	2,0	4,8	-2,8	-58%
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,1	0,0	0%
EBITDA	-0,7	-0,5	-0,2	-40%
EBIT	-1,4	-1,0	-0,4	-38%
EBT	-1,9	-1,5	-0,4	-27%
Periodenergebnis	-1,9	-1,6	-0,3	-19%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,03**	-0,03*	0,00	0%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-0,2	3,9	-4,1	>-100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-0,1	-1,5	1,4	93%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	28,0	22,9	5,1	22%

in Mio. EUR	30.06.2017	31.12.2016	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	142,2	115,9	26,3	23%
Anlagevermögen	93,2	93,7	-0,5	-1%
Umlaufvermögen	48,7	22,0	26,7	>100%
<i>davon Immobilienprojekte</i>	10,3	10,3	0	0%
<i>davon liquide Mittel</i>	35,7	8,2	27,5	>100%
Eigenkapital	87,4	59,5	27,9	47%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	60,0	26,0	43%
Verbindlichkeiten	52,7	54,0	-1,3	-2%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	46,6	47,2	-0,6	-1%
EK-Quote (in %)	61,5	51,4	10,1	20%

### AKTIE

	H1 2017	H1 2016
Aktienkurs (in EUR) am 30.6.	1,149	1,199
Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 30.6.	86,0	60,0
Streubesitz (in %)	ca. 24 <sup>1)</sup>	ca. 26 <sup>1)</sup>
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 30.6.	98,8	71,9

\*\* Gewichtete Aktienzahl: 63.033.333

\* Gewichtete Aktienzahl: 47.361.111

1) unter Berücksichtigung von Angaben des Mehrheitsaktionärs (Haron Holding AG, Schweiz)

## INHALTSVERZEICHNIS

# H1 2017 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	15
Nachtragsbericht	21
Risiko- und Chancenbericht	22
Prognosebericht	22
<b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>25</b>
<b>Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB</b>	<b>27</b>
Konzern-Bilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzern-Kapitalflussrechnung	31
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	32
Konzern-Anlagespiegel	34
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	36
<b>Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>49</b>
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	53
Entwicklung des Anlagevermögens	54
<b>InCity-Portfolio</b>	<b>57</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>65</b>
<b>Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</b>	<b>66</b>
<b>Impressum</b>	<b>67</b>

## VORWORT DES VORSTANDS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres hat insgesamt unsere Erwartungen bzw. Planungen erfüllt.

Wir konnten mit der **erfolgreich durchgeführten Barkapitalerhöhung** im Mai/Juni dieses Jahres die Eigenkapitalbasis der InCity Immobilien AG erheblich stärken und somit die solide Basis für weiteres Wachstum schaffen: Insgesamt wurden 26 Millionen neue Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 1,15 je Aktie platziert und damit flossen der Gesellschaft rund EUR 29 Mio. an Emissionserlös zu. Besonders freuen wir uns, Neu-Investoren, die Bezugsrechte für rund 4,8 Mio. neue Aktien von unserem Großaktionär, der Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz, bezogen haben, als neue Investoren in unserem Aktionärskreis begrüßen zu dürfen. Wir sehen dies auch als einen Vertrauensbeweis in unsere geleistete Arbeit sowie in die eingeschlagene Strategie.

Mit dem Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung planen wir, unser Bestandsportfolio mit werthaltigen Immobilien weiter auszubauen. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für den Erwerb ausdrücklich nicht aus. Aktuell sind wir bei verschiedenen Objekten in fortgeschrittener Prüfung und sind optimistisch, mindestens eine – unseren strikten Auswahlkriterien entsprechende – Akquisition in den verbleibenden Monaten des laufenden Geschäftsjahres abschließen zu können.

Das **Konzernergebnis** für die ersten sechs Monate 2017 stellt sich mit EUR -1,9 Mio. schlechter als im Vorjahr (EUR -1,6 Mio.) dar. Hierbei ist festzuhalten, dass das HGB-Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt und sich darüber hinaus die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand im Berichtszeitraum in Höhe von rund EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) ergebnismindernd auswirken. Zudem belasten die Kosten der im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalmaßnahme in Höhe von TEUR 460 (Vorjahr: TEUR 230) das Ergebnis im Konzern zusätzlich.

Wir bekräftigen unsere Ergebnisprognose für den InCity Konzern für das laufende Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag zwischen EUR -2,0 Mio. und EUR -2,4 Mio. Für drei der bisher vier notariell beurkundeten Verkäufe der insgesamt sieben Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf ist die Übergabe, und damit Umsatzrealisierung, für das 2. Halbjahr 2017 geplant bzw. hat bereits stattgefunden. Dies wird die Ertragslage im Konzern im Gesamtjahr 2017 positiv beeinflussen. Negativ wirkt sich weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte aus. Hier erwarten wir nach erfolgtem Umbau in 2018 für die kommenden Jahre Mehreinnahmen in Höhe von rund EUR 1 Mio., welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden.

Ebenfalls wie geplant ist das **Ergebnis auf Einzelabschlussebene** der Muttergesellschaft im ersten Halbjahr 2017 mit EUR -0,5 Mio. negativ, konnte aber im Vergleich zur Vorjahresperiode (EUR -0,8 Mio.) verbessert werden. Sowohl die Zinserträge als auch die Asset Management Fees aus den die

Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften sowie weitere Kosteneinsparungen tragen weiter zunehmend positiv zum Ergebnis der InCity AG bei. Als Sondereffekt sind zudem ebenfalls die um rund EUR 0,2 Mio. höheren Kosten im Vergleich zum Vorjahr für die Kapitalerhöhung zu sehen. Beteiligungserträge der abgeschlossenen Beteiligungen sind für das 2. Halbjahr 2017 geplant bzw. sind bereits nach dem Bilanzstichtag erfolgt, die die Ertragslage der Einzelgesellschaft im Gesamtjahr 2017 positiv beeinflussen werden.

Wir bekräftigen unsere Ergebnisprognose für die InCity Immobilien AG für das laufende Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag zwischen EUR -0,4 Mio. und EUR -0,8 Mio.

Unser Fokus für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres 2017 liegt unverändert auf dem Ausbau unserer Bestandsportfolios. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

Frankfurt am Main, im September 2017

Der Vorstand



Michael Freund

# Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2017

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2017

## 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 2017 befanden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem Volumen (HGB-Buchwert) von insgesamt rd. EUR 88 Mio. (Vorjahr: EUR 66 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns. Zum 30. Juni 2017 umfasste das Portfolio des Konzerns zudem zwei Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. EUR 80 Mio. (zum 30. Juni 2017: drei Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. EUR 98 Mio.). Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist weiterhin der Bereich Wohnen.

### 1.2. Unternehmensentwicklung im ersten Halbjahr 2017

Im ersten Halbjahr 2017 hat die InCity AG durch die durchgeführte Kapitalmaßnahme die Voraussetzung für weiteres Wachstum geschaffen.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 19. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Grundlage des genehmigten Kapitals beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 26.000.000 auf EUR 86.000.000 gegen Barleinlagen durch Ausgabe von 26.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Der Bezugspreis wurde mit EUR 1,15 je Aktie festgelegt. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat am 22. Mai 2017 den Wertpapierprospekt für das öffentliche



Angebot gebilligt. Das mittelbare Bezugsrecht wurde den Aktionären der Gesellschaft in der Weise eingeräumt, dass die MAINFIRST BANK AG, Frankfurt am Main, die neuen Aktien mit der Maßgabe zeichnet und übernimmt, diese den Aktionären der Gesellschaft innerhalb der Bezugsfrist im Bezugsverhältnis 30:13 zum Bezug anzubieten. Das entsprechende Bezugsangebot wurde am 23. Mai 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Bezugsfrist begann am 29. Mai 2017 und endete am 12. Juni 2017 um 12:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main).

Im Rahmen einer Backstop-Vereinbarung hatte sich der Hauptaktionär der Gesellschaft, die Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz, verpflichtet, für die Durchführung der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 26.000.000 einzustehen und sämtliche neue Aktien zu erwerben, die nicht von den übrigen Aktionären der Gesellschaft bezogen oder nach Maßgabe der Backstop-Vereinbarung anderweitig platziert wurden. Zudem hat sich der Hauptaktionär der Gesellschaft in der Backstop-Vereinbarung verpflichtet, einen Teil seiner Bezugsrechte an Neu-Investoren abzutreten. Insgesamt hat die Haron Holding AG Bezugsrechte zum Bezug von 4.779.008 neuen Aktien an Neu-Investoren abgetreten und ihre verbliebenen Bezugsrechte ausgeübt. Mit Ablauf der Bezugsfrist wurden 20.421.375 neue Aktien bezogen. Gemäß Backstop-Vereinbarung hat die Haron Holding AG die im Rahmen des Bezugsangebots nicht bezogenen 5.578.625 Aktien zum Bezugspreis erworben.

Mit dem Nettoemissionserlös von rund EUR 29,4 Mio. beabsichtigt die Gesellschaft ihr Bestandsimmobilienportfolio weiter auszubauen.

### **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 2017 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),  
Georg Glatzel (stellvertretender Vorsitzender),  
Roland Kunz

Im ersten Halbjahr 2017 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 7,5 (Vorjahr: 8) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt; davon 7 in der InCity AG (Vorjahr: 8). Zum 30. Juni 2017 waren einschließlich Vorstand acht Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt; davon 7 in der InCity AG (Vorjahr: 8).

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft setzt auch im zweiten Quartal 2017 den bereits verfolgten Wachstumskurs des Vorquartals fort, auch wenn dieser sich minimal abschwächte. Das Bruttoinlandsprodukt ist im zweiten Quartal 2017 laut Vorabmeldung des Statistischen Bundesamtes vom 15. August 2017 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,6% im Vergleich zum Vorquartal (+ 0,7%) gestiegen. Die positive Entwicklung des BIP ist insbesondere im Vorquartalsvergleich laut Statistischem Bundesamt auf positive Impulse aus dem Inland zurückzuführen. So sind die privaten und staatlichen Konsumausgaben deutlich angestiegen und auch in Ausrüstungen, Bauten und sonstige Anlagen wurde mehr investiert als im ersten Quartal 2017. Der Außenbeitrag hat das Wachstum hingegen gebremst, da die preisbereinigten Importe im Vergleich zum Vorquartal erheblich stärker zunahmen als die Exporte.

Insbesondere im Vergleich zum Vorjahr konnte das BIP preisbereinigt ein Wachstum von 0,8% verzeichnen, während im ersten Quartal noch ein Wachstum von 3,2% gegeben war. Der auf den ersten Blick starke Rückgang ist allerdings maßgeblich auf Kalendereffekte zurückzuführen. So ergibt sich bei kalenderbereinigter Betrachtung im zweiten Quartal 2017 ein BIP-Wachstum von 2,1% (nach 2,0% im ersten Quartal 2017).<sup>1</sup>

### 2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2017

Generell ist nach wie vor nicht von einer Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes auszugehen. Obwohl der Performanceindikator von Jones Lang LaSalle im zweiten Quartal 2017 mit 169,7 Punkten erneut ein Allzeithoch erreichte, fiel der Zuwachs mit 0,2% sehr gering aus. Auch auf Jahressicht konnte der Index nach den zuletzt hohen Wachstumsraten nur noch ein vergleichsweise moderates Wachstum um 13,9% verzeichnen.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung nach den Ausführungen von Jones Lang LaSalle weniger auf eine mangelnde Attraktivität der Immobilieninvestments in Top-Lagen sondern das knappe Angebot in diesem Marktsegment. Ob Investoren und Mieter auch zukünftig bereit sein werden, weiter steigende Preise zu akzeptieren oder das vorläufig erreichte Plateau Bestand hat, wird unter anderem von dem weiteren Verlauf des Brexits, den Leitzinsentwicklungen in der Europäischen Union und den Vereinigten Staaten aber auch der Finanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute abhängen.<sup>2</sup>

Nach wie vor ist das Transaktionsvolumen durch Transaktionen mit einem Volumen von 100 Millionen Euro oder mehr geprägt. Insgesamt betrug das Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Objekte im ersten Halbjahr 2017 mehr als 26 Milliarden Euro, was gegenüber dem Vorjahreshalbjahr einem Plus von 41% entspricht. Das Transaktionsvolumen für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien betrug im Berichtszeitraum rund 6 Milliarden Euro.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Quelle: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17\\_277\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17_277_811.html)

<sup>2</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle: Valuation Performance Indicator, 2. Quartal 2017

<sup>3</sup> Quelle: Savills: Marktüberblick | Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland Q2/2017 und Marktüberblick | Wohninvestmentmarkt Deutschland Q2/2017

### 2.3. Gewerbeimmobilienmarkt

Im Segment der gewerblich genutzten Immobilien konnte auch im ersten Halbjahr 2017 mit EUR 25,8 Mrd. wieder ein Rekordinvestmentvolumen erreicht werden. Verglichen mit dem ersten Halbjahr 2016 entspricht dies einem Wachstum von ca. 45%. EUR 10,3 Mrd. des Gesamtvolumens und damit 40% entfielen auf die Top 5-Standorte in Deutschland. Wie auch im Vorjahr lag hierbei der Fokus der Investoren insbesondere auf Berlin und Frankfurt, welche zusammen über die Hälfte des Top 5-Standort-Volumens ausmachten. Den dritten Platz belegte München mit über EUR 2 Mrd. gefolgt von Hamburg und Düsseldorf.

Gemessen nach Investmentsegment liegen wie auch im Vorjahr die Büroimmobilien mit einem Großteil des Transaktionsvolumens von knapp 45% (EUR 11,7 Mrd.) auf dem ersten Rang. Aufgrund der positiven Entwicklung dieses Teilmarktes als auch der tendenziell weiter ansteigenden Zahl der Bürobeschäftigten, ist auch in Zukunft diese Assetklasse als besonders attraktiv anzusehen. Die Einzelhandelsobjekte, welche einen Anteil von 23,7% bzw. EUR 6,06 Mrd. erzielten, konnten das zweithöchste Volumen erreichen. Hinsichtlich des Zuwachses konnten sich die Logistikimmobilien mit 154% deutlich vom Rest abheben. So konnte bereits im ersten Halbjahr 2017 ein Rekordvolumen von EUR 5,5 Mrd. verzeichnet werden, dieser Wert überschritt alle jemals erfassten Jahresvolumina.<sup>4</sup>

Bezüglich des Anteils am Investmentvolumen von internationalen Käufern, konnte ein Anstieg von 34,2% im ersten Halbjahr 2016 auf 44,3% im ersten Halbjahr 2017 festgestellt werden. Dies entspricht einer Steigerung des Ankaufsvolumens von 83,2% bzw. von EUR 6,2 Mrd. auf EUR 11,3 Mrd. Die Anteile der britischen, US-amerikanischen als auch chinesischen Investoren stiegen dabei besonders an. Seitens der deutschen Investoren wurde ein Transaktionsvolumen von rund EUR 14,3 Mrd. verzeichnet, was einer Steigerung von 19,9% gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 entspricht.

Die konstant hohe Nachfrage wirkt sich in Form einer Reduzierung der Nettoanfangsrendite aus. So sank die Spitzenrendite bei Büroimmobilien innerhalb der Top 5-Standorte um sieben Basispunkte. Bei Logistikimmobilien wurde sogar ein Abschlag von 15 Basispunkten verzeichnet, bei Einzelhandelsimmobilien um fünf Basispunkte. Die Spitzenrendite der Assetklasse Büroimmobilien sank in München und Frankfurt am stärksten um zehn Basispunkte. In den anderen drei Top 5-Standorten reduzierte sie sich um jeweils fünf Basispunkte. Somit bleibt München der teuerste Investitionsstandort.<sup>5</sup>

Die weiterhin verfolgte Null-Zins-Politik der EZB macht eine Preisobergrenze weder kurz- noch mittelfristig absehbar. Dies, in Verbindung mit der durch die „Brexit“-Entscheidung geschaffene Unsicherheit, treibt die Investoren weiter in stabile Anlagegüter wie Immobilien und hier insbesondere in die typischen Core-Büroimmobilien in den Top 5-Standorten. Somit und aufgrund fortschreitender Renditekompression wird die Nettoanfangsrendite voraussichtlich weiterhin auf tiefem Niveau bleiben, bzw. eventuell sogar leicht sinken.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Quelle: CBRE: Deutschland Investmentmarkt H1 2017

<sup>5</sup> Quelle: Sallvis: Marktüberblick | Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland Q2/2017

<sup>6</sup> Quelle: apoFokus: Wirtschaft und Finanzmärkte im Jahr 2017

## 2.4. Wohnimmobilienmarkt

Im zweiten Quartal 2017 schwächte sich die Entwicklung des Wohnmarktes mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 2,4 Mrd. etwas ab. Somit ergibt sich bei einer Summierung des Gesamtvolumens im ersten Halbjahr ein Betrag von EUR 6 Mrd., welches einem Anstieg von 32,65% entspricht, verglichen mit dem Vorjahreshalbjahr (H1 2016: EUR 4,6 Mrd.). Trotz dieses Wachstums wurde ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum des Rekordjahres 2015 vermerkt (H1 2015: EUR 17,2 Mrd.). Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten konnte ein Wert von rund 49.600 festgestellt werden, der über dem des Vorjahres liegt (H1 2016: 47.200 WE). Analog stieg die Anzahl der Transaktionen von 169 im ersten Halbjahr 2016 gegenüber 178 im ersten Halbjahr 2017.

Besonders herausstechend ist, dass erneut vermehrt Großabschlüsse über EUR 100 Mio. erfolgten. Somit stellt der Großteil des Gesamtvolumens im ersten Halbjahr 2017 mit 32,2% Transaktionen zwischen EUR 100 – 500 Mio. dar. Dies entspricht einem Anstieg des Volumens von EUR 0,8 Mrd. im zweiten Halbjahr 2016 auf EUR 2,0 Mrd. im ersten Halbjahr 2017, welches sich somit mehr als verdoppelte. Auffällig war zudem der Ankauf eines „Berliner-Portfolios“ durch die Deutsche Wohnen, bei dem im ersten Quartal 2017 ein Transaktionsvolumen von über EUR 500 Mio. generiert wurde.<sup>7</sup>

Hinsichtlich der Käuferseite konnte anders als im letzten Jahr die Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften und REITs wieder verstärkt Präsenz zeigen. Sie konnten ihr Transaktionsvolumen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 (EUR 0,6 Mrd.) nahezu Verdreifachen und stellen mit EUR 1,7 Mrd. die aktivste Investorengruppe dar (28,6% Gesamtanteil). Sie werden gefolgt von der Gruppe der Asset-Manager bzw. Fondmanager mit knapp EUR 1,3 Mrd. Unter Berücksichtigung der Käufernationalität konnten sich die deutschen Investoren mit einem Anteil von ca. 81,6% nochmals im Vorjahresvergleich abheben, was umgerechnet einem Umsatz von EUR 5,0 Mrd. entspricht (H1 2016: 73,8%-Anteil bzw. EUR 3,4 Mrd.). Internationale Käufer investierten dagegen lediglich EUR 1,1 Mrd. im ersten Halbjahr 2017.

Seitens der Verkäufer konnte analog zum Vorjahr wieder die Gruppe der Projektentwickler dominieren. Sie erzielte mit rund EUR 2,9 Mrd. bzw. 47,3% Gesamtanteil das höchste Verkaufsvolumen. Dies entspricht einem Anstieg von 93,3% gegenüber dem Vorjahr (H1 2016: EUR 1,5 Mrd. bzw. 31,6%-Anteil). Das Wachstum untermauert die Bedeutsamkeit dieser Verkäufergruppe.<sup>8</sup>

Ver- bzw. gekauft wurde vor allem in Nordrhein-Westfalen mit 19,9% der Gesamtheit aller Transaktionen (H1 2016: 20,3%). Auf dem zweiten Rang befindet sich die Hauptstadt und bleibt somit das relevanteste Investmentziel innerhalb der Metropolen in Deutschland (H1 2017: 14,6% verglichen zu H2 2016: 18,6%). Aufgrund des guten Halbjahresergebnis, des leichten Anstiegs an Großtransaktionen und der durchgängig hohen Nachfrage an Wohnimmobilieninvestments, ist für das Gesamtjahr 2017 mit einem Transaktionsvolumen von über EUR 15 Mrd. zu rechnen.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Quelle: NAI apollo: Zahlen und Fakten – Transaktionsmarkt – Wohnportfolios H1/2017

<sup>8</sup> Quelle: Savills: Marktüberblick | Wohninvestmentmarkt Deutschland Q2/2017

<sup>9</sup> Quelle: NAI apollo: Zahlen und Fakten – Transaktionsmarkt – Wohnportfolios H1/2017

## 2.5. Büroimmobilienmarkt Berlin

Aufgrund der im ersten Halbjahr 2017 vermieteten Bürofläche von 437.000 m<sup>2</sup> kann trotz des limitierten Flächenangebots mit einem neuen Rekordjahr gerechnet werden. Die vermietete Fläche im ersten Halbjahr 2017 übersteigt somit das Vorjahresergebnis um 26%. Somit dominiert Berlin klar im Ranking der gefragtesten Bürostandorte in Deutschland.

Die enorm hohe Nachfrage verbunden mit einer im Verhältnis moderaten Neubautätigkeit sorgt für eine weitere Verknappung der verfügbaren Büroflächen. Die Leerstandsquote liegt dadurch im zweiten Quartal 2017 bei knapp 3,8%, mit einer weiter sinkenden Tendenz ist ebenfalls zu rechnen. Bis zum Ende des Jahres 2017 werden voraussichtlich knapp 170.000 m<sup>2</sup> weitere Büroflächen fertiggestellt sein. 75% dieser Flächen sind bereits im Rahmen einer Vorvermietung nicht mehr verfügbar. Auch im darauffolgenden Jahr 2018 sind rund 255.000 m<sup>2</sup> Bürofläche angestrebt, von denen ebenfalls 60% bereits vermietet sind.<sup>10</sup>

Der entstandene Nachfragedruck sorgt für ein Mietpreiswachstum. So stieg die gewichtete Durchschnittsmiete auf dem Büovermietungsmarkt um 4% im Vergleich zum Vorquartal auf nun 16,36 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Hinsichtlich der Spitzenmiete lässt sich ebenfalls eine regelrechte Mietexplosion feststellen. So lag diese im ersten Halbjahr 2016 noch bei 25,30 €/m<sup>2</sup>, wohingegen sie im ersten Halbjahr 2017 bereits die Marke von 29,20 €/m<sup>2</sup> erreichte.<sup>11</sup>

Die dynamische Entwicklung auf dem Berliner Büroflächenvermietungsmarkt hält auch beim Investitionsgeschehen im zweiten Quartal 2017 weiterhin an. Demzufolge wurden im ersten Halbjahr 2017 Immobilien im Wert von EUR 3,0 Mrd. gehandelt. Die Bundeshauptstadt konnte somit ihre Position als umsatzstärkster deutscher Büromarkt noch vor München (EUR 2,2 Mrd.) und Frankfurt (EUR 2,1 Mrd.) verteidigen. Lediglich die Flächenknappheit und der daraus resultierende Angebotsmangel wirkte sich auf den Umsatz restriktiv aus. Der Hauptfokus bei den Investments lag insbesondere auf Büroimmobilien, welche mit ca. EUR 1,8 Mrd. knapp über 60% des Transaktionsvolumens ausmachten. Anders als in den Vorjahren bestimmten dieses Halbjahr vor allem neun Großprojekte mit jeweils über EUR 100 Mio. Volumina das Marktgeschehen.

Hinsichtlich des außerordentlich schwungvollen Auftaktes des Jahres 2017 und der anhaltenden Attraktivität von Berlin als Bürostadt, ist mit einem Rekordergebnis zu rechnen. Die rasant steigenden Mieten verbunden mit der hohen Nachfrage zeigen, dass Büronutzer auch zukünftig geneigt sind, hohe Mietpreise zu zahlen. Daraus abgeleitet und aufgrund des kontinuierlich steigenden Wirtschaftswachstums kann von einem Gesamtflächenumsatz von ca. 900.000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden, womit an das Rekordergebnis von 2016 angeknüpft werden könnte.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Quelle: JLL: Büromarktüberblick – Deutschland – 2. Quartal 2017

<sup>11</sup> Quelle: Engel und Völkers: Büroflächen – Office Space – Marktreport 2016/2017 - Berlin

<sup>12</sup> Quelle: Colliers: Marktbericht Berlin 1. Halbjahr Büro und Vermietung

## 2.6. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Der Büovermietungsmarkt Frankfurt am Main konnte sein bereits gutes Vorjahresergebnis mit nun 245.000 m<sup>2</sup> ein weiteres Mal um rund 16% übertreffen und den besten Flächenumsatz zum Halbjahr seit 2008 erreichen. Besonders stark stieg der Büroflächenumsatz ab 5.000 m<sup>2</sup> mit rund 35% im Jahresvergleich.<sup>13</sup>

Auch im ersten Halbjahr 2017 hat sich der Abbau von Leerständen auf dem Büromarkt weiter fortgesetzt. Die Leerstandsquote lag laut Colliers International bei 10,8% beziehungsweise 1,24 Mio. m<sup>2</sup> Fläche, die für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung stehen. Besonders betroffen sind dabei Teilmärkte wie das Europaviertel, City oder Bockenheim, wo die Leerstandsquoten bereits bei unter 6% liegen. Eine Trendumkehr hin zu einer Zunahme an Leerständen sei auch in den kommenden Monaten nicht in Sicht. Die geringe Bautätigkeit äußert sich indes in einer hohen Nachfrage nach Bestandsimmobilien, sodass im ersten Halbjahr nur rund 8% des Flächenumsatzes auf Projektentwicklungen entfiel. Der voranschreitende Brexit könnte diese kurzfristige Flächenknappheit noch weiter verschärfen. Der Verband der Auslandsbanken in Deutschland rechnet in den nächsten zwei Jahren mit 3.000 bis 5.000 neuen Arbeitsplätzen.<sup>14</sup>

Die Spitzenmiete blieb in Frankfurt im Vergleich zum ersten Quartal 2017 stabil und lag unverändert bei 37,50 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete stieg im ersten Quartal um 0,10 €/m<sup>2</sup> auf 18,80 €/m<sup>2</sup>. Im zweiten Quartal 2017 lag die Spitzenmiete im Teilmarkt Bankenviertel laut Cushman & Wakefield stabil bei 39,00 €/m<sup>2</sup>. Laut BNP Paribas stehen die Zeichen gut, dass auch das zweite Halbjahr von einer hohen Marktdynamik geprägt sein und positiven Einfluss auf die Marktpreise ausüben wird.<sup>15</sup>

Auf dem Investmentmarkt herrscht nach JLL nicht nur aufgrund der guten Vorgaben durch den Vermietungsmarkt eine weiterhin hohe Nachfrage. Im zweiten Quartal fanden vier Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich mit einem Gesamtvolumen von über 800 Millionen Euro statt, darunter der Verkauf des Bürogebäudes „T8“ im Bankenviertel sowie der Verkauf des Bürogebäudes „Frankfurt Airport Center 1“ am Flughafen. Das insgesamt gehandelte Volumen der gehandelten gewerblichen Immobilien summiert sich auf 2,4 Milliarden Euro und verzeichnet eine Steigerung um rund 50% gegenüber dem ersten Halbjahr 2016.

Auf Nachfragerseite sind unter anderem Business-Center Betreiber und CoWorking Anbieter weiterhin sehr aktiv, mit allein drei Abschlüssen von jeweils mehr als 3.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Quelle: Colliers International „Marktbericht Büovermietung und Investment, 1. Halbjahr 2017“

<sup>14</sup> Quelle: Verband der Auslandsbanken e.V. – Aus JONES LANG LASALLE Office Market Profile, Q2 2017

<sup>15</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate „At a Glance Q2 2017“

<sup>16</sup> Quelle: JONES LANG LASALLE Office Market Profile, Q2 2017

### 3. FINANZANALYSE

#### 3.1. Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2017 hat insgesamt die Erwartungen bzw. Planungen des Vorstands erfüllt. Zudem konnte die Eigenkapitalbasis mit der Durchführung der am 19. Mai 2017 durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossenen Barkapitalerhöhung aus genehmigten Kapital weiter gestärkt werden. Dies eröffnet der Gesellschaft, die Möglichkeit des Wachstums durch Investition der zugeflossenen Mittel in den weiteren Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2017 stellt sich mit TEUR -1.926 (Vorjahr: TEUR -1.560) negativ dar. Hierbei ist festzustellen, dass das handelsrechtliche Ergebnis die positive Wertentwicklung unseres Portfolios nicht widerspiegelt, da die substantiellen Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet werden, während sich gleichzeitig die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand im Berichtszeitraum in Höhe von rund EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) ergebnismindernd auswirken. Zudem belasten die Kosten der im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalmaßnahme in Höhe von TEUR 460 (Vorjahr: TEUR 230) das Ergebnis.

Die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern haben sich auf Basis der Vergleichswerte ebenfalls entsprechend entwickelt. Da insbesondere bei den laufenden Projektentwicklungen keine Übergeben an Erwerber stattfanden, ist das EBITDA im ersten Halbjahr 2017 mit EUR -0,7 Mio. negativ (Vorjahr: EUR -0,5 Mio.). Für drei der bisher vier notariell beurkundeten Verkäufe der insgesamt sieben Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf ist die Übergabe, und damit Umsatzrealisierung, für das 2. Halbjahr 2017 geplant bzw. hat bereits stattgefunden. Dies wird die Ertragslage des Konzerns im Gesamtjahr 2017 positiv beeinflussen. Negativ wirkt sich weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/44“ in Berlin-Mitte aus. Hier erwarten wir nach erfolgtem Umbau in 2018 für die kommenden Jahre Mehreinnahmen in Höhe von rund EUR 1 Mio., welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist von 51% auf 62% gestiegen, was im Wesentlichen auf die auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführte Kapitalerhöhung zurückzuführen ist.

Wie geplant ist das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im ersten Halbjahr 2017 mit TEUR -543 (Vorjahr: TEUR -758) nach wie vor negativ, konnte aber verbessert werden. Die Zinserträge und Asset Management Fees aus den die Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften und weitere Kosteneinsparungen tragen positiv zum Ergebnis bei. Als Sondereffekte sind die Kosten der durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 460 (Vorjahr: TEUR 230) zu berücksichtigen. Trotz des vorgenannten Sondereffekts, d.h. um rund TEUR 230 höhere Kosten der Kapitalerhöhung, liegt das EBIT im Berichtszeitraum mit EUR -0,5 Mio. über dem Niveau des Vergleichszeitraums (EUR -1,3 Mio.). Für das 2. Halbjahr 2017 sind zudem Beteiligungserträge der abgeschlossenen Beteiligungen geplant bzw. bereits erfolgt, die die Ertragslage im Gesamtjahr positiv beeinflussen werden. Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss beträgt 97,4% und bewegt sich damit über Vorjahresniveau (96,2%).

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2017 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

### 3.2. Ertragslage der InCity AG

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtszeitraum zum einen aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees/Weiterbelastungen in Höhe von rund TEUR 242 (Vorjahr: TEUR 166), welche maßgeblich aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren.

Des Weiteren resultieren im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 21 aus Management Fees im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten (Vorjahr: TEUR 25) sowie einer Sondervergütung in Höhe von TEUR 42 für einen Verkaufsprozess im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten (Vorjahr: TEUR 0).

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren im Berichtszeitraum mit TEUR 421 (Vorjahr: TEUR 316) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 261) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 38) enthalten im Wesentlichen Buchgewinne aus der Entkonsolidierung der abgeschlossenen und endabgerechneten Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ in Höhe von TEUR 5 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 12). Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen zudem noch Erträge aus der Untervermietung in Höhe von TEUR 18 von selbst angemieteter und nicht mehr benötigter Bürofläche ausgewiesen. Diese Untervermietung endete Ende Februar 2016, bedingt durch den Umzug der Gesellschaft in kleinere Büroräumlichkeiten.

Der **Personalaufwand** konnte mit TEUR 379 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 375) nahezu stabil gehalten werden. Im ersten Halbjahr 2017 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich 7 Mitarbeiter (Vorjahr: 8 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich von rund TEUR 888 im Vorjahreszeitraum um TEUR 49 oder rund 6% auf TEUR 937 erhöht. Ursächlich für die Erhöhung sind insbesondere die Kosten für die Kapitalerhöhung, die im Berichtszeitraum in Höhe von rund TEUR 460 (Vorjahr: TEUR 232) und damit um TEUR 228 höher, angefallen sind. Die Erhöhung ist insbesondere auf die Dienstleistungen im Zusammenhang mit der erfolgreichen Gewinnung von Neu-Investoren im Rahmen der durchgeführten Kapitalerhöhung zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen darüber hinaus unter anderem Rechts- und Beratungskosten (TEUR 119; Vorjahr: TEUR 160), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 60; Vorjahr: TEUR: 144), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 59; Vorjahr: TEUR 71), Raumkosten (TEUR 55; Vorjahr: TEUR 80), sowie EDV-Kosten (TEUR 23; Vorjahr: TEUR 24).

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

Insgesamt weist die InCity AG für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2017 einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR -543 (Vorjahr: TEUR -758) aus.



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

Der Anstieg der **Finanzanlagen** um TEUR 537 gegenüber dem 31. Dezember 2016 resultiert maßgeblich aus Ausleihungen an die Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Jägerstraße 54/55 in Berlin im Rahmen des Umbaus.

Die **Forderungen** (TEUR 12.750; Vorjahr TEUR 12.539) enthalten wie auch im Vorjahr insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 12.742; Vorjahr TEUR 12.339).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 217) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 115) sowie Forderungen aus Umsatzsteuer (TEUR 9; Vorjahr: TEUR 68).

Der Anstieg der **flüssigen Mittel** um TEUR 28.708 ergibt sich vor allem aus der im Berichtszeitraum durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Auf Grund der im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalerhöhung sowie unter Berücksichtigung des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft, stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 29.357 höher als im Vorjahr dar.

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 594; Vorjahr TEUR 643) betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 502; Vorjahr: TEUR 507), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 64; Vorjahr: TEUR 111) und personalbezogene Rückstellungen (TEUR 27; Vorjahr: TEUR 22).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen maßgeblich ein von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding AG, gewährtes Darlehen (TEUR 1.168; Vorjahr: TEUR 1.175). Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten gegenüber der Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 169; Vorjahr: TEUR 169), der Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 58; Vorjahr TEUR 58) und der May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 13; Vorjahr: TEUR 13) enthalten. Diese Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 224 (Vorjahr: TEUR 181) im Rahmen der Umsatzsteuerorganschaft ausgewiesen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 36; Vorjahr: TEUR 8) beinhalten vorwiegend Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (TEUR 34; Vorjahr: TEUR 6).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** beträgt im Berichtszeitraum TEUR -305 und ist ebenfalls durch die Aufwendungen im Rahmen der Kapitalerhöhung von TEUR 460 beeinflusst.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** (TEUR -895) ist insbesondere geprägt durch Auszahlungen im Rahmen der Finanzierung des Umbaus der Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/44“ in Berlin-Mitte sowie Ein- und insbesondere Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** (TEUR 29.908) beinhaltet maßgeblich den Zufluss der Mittel aus der im Berichtszeitraum durchgeführten Barkapitalerhöhung.

### 3.4. Ertragslage des InCity Konzerns

Insgesamt konnte eine **Gesamtleistung** im Konzern von rund TEUR 1.962 (Vorjahr: TEUR 4.754) sowie eine **Betriebsleistung** von TEUR 2.106 (Vorjahr: TEUR 4.864) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 1.628 (Vorjahr: TEUR 3.404) resultieren im Berichtszeitraum mit rund TEUR 1.471 maßgeblich aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahr: TEUR 1.134). Darüber hinaus sind Erlöse aus Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von rund TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 25) enthalten. Dieser Anstieg resultiert maßgeblich aus der im Dezember 2016 neu aufgenommenen Asset-Management Tätigkeit einer Tochtergesellschaft der InCity AG für einen Gewerbepark in unmittelbarer Nähe zum neuen Flughafen Berlin-Brandenburg (Lilienthalpark) in Höhe von rund TEUR 88 sowie aus einer Sondervergütung für einen Verkaufsprozess im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten (TEUR 42). Im Vorjahreszeitraum resultierten darüber hinaus noch Umsatzerlöse aus den eingegangenen Projektbeteiligungen in Höhe von rund TEUR 2.244, die im Berichtszeitraum nicht angefallen sind. Negativ wirkt sich weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte aus. Hier erwarten wir nach erfolgtem Umbau in 2018 für die kommenden Jahre Mehreinnahmen in Höhe von rund EUR 1 Mio., welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 110) setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 60; Vorjahr: TEUR 33) sowie aus Erträgen im Zusammenhang mit Schadensersatz- und Vergleichsvereinbarungen (TEUR 43; Vorjahr: TEUR 17) zusammen.

Der **Materialaufwand** in Höhe von TEUR 1.094 enthält im Berichtszeitraum mit TEUR 638 maßgeblich Betriebskosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (Vorjahr: TEUR 372). Die Baukosten für neue Objekte sind mit TEUR 431 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 3.410) auf Grund der deutlich geringeren Bautätigkeit im Rahmen der Beendigung von Projektbeteiligungen deutlich gesunken.

Die **Personalkosten** konnten mit rund TEUR 383 im Vergleich zur Vorjahr (TEUR 375) nahezu stabil gehalten werden.

Der Anstieg der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** um TEUR 151 ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Abschreibungen auf das Gebäude der im 2. Halbjahr 2016 zugegangenen „Charlottenstraße 79/80“ in Berlin-Mitte im Vorjahreszeitraum nicht zu berücksichtigen waren.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich von rund TEUR 1.202 im Vorjahreszeitraum um TEUR 160 oder rund 13% auf TEUR 1.362 erhöht. Ursächlich für die Erhöhung sind, auch im Konzern, insbesondere die Kosten für die Kapitalerhöhung auf Ebene der InCity AG, die im Berichtszeitraum in Höhe von rund TEUR 460 (Vorjahr: TEUR 232) und damit um TEUR 228 höher, angefallen sind. Die Erhöhung

ist, wie bereits ausgeführt, insbesondere auf die Dienstleistungen im Zusammenhang mit der erfolgreichen Gewinnung von Neu-Investoren im Rahmen der durchgeführten Kapitalerhöhung zurückzuführen. Des Weiteren setzen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus Rechts- und Beratungskosten von TEUR 194 (Vorjahr: TEUR 307), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 104; Vorjahr: TEUR 94), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 82; Vorjahr: TEUR 165), Raumkosten (TEUR 56; Vorjahr: TEUR 87) sowie Buchführungskosten (TEUR 24; Vorjahr: TEUR 41) zusammen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 501 (Vorjahr TEUR 477) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 455; Vorjahr: TEUR 360), Aufwendungen bezüglich der weiteren Projektfinanzierungen (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 87) sowie Aufwendungen bezüglich eines von der Haron Holding AG an die Muttergesellschaft gewährten Darlehens (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 17) zusammen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf TEUR -1.382 (Vorjahr: TEUR -987).

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -1.910 (Vorjahr: TEUR -1.496).

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

Die wesentlichen Auswirkungen auf die **Vermögenslage** des Konzerns im Berichtszeitraum ergaben sich aus der durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Das **Anlagevermögen** beinhaltet mit TEUR 93.175 (Vorjahr: TEUR 93.673) maßgeblich die erworbenen Immobilien Brönnnerstraße 13/15 in Frankfurt am Main sowie Bernburger Straße 30/31, Jägerstraße 34/35, Jägerstraße 54/55 und Charlottenstraße 79/80 in Berlin (TEUR 86.902; Vorjahr: TEUR 87.526) und geleistete Anzahlungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Objekts Jägerstraße 54/55 in Berlin (TEUR 641). Des Weiteren wird unverändert zum Vorjahr 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 Haus 6 aus dem Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 8.377; Vorjahr: TEUR 8.366) sowie „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 1.931; Vorjahr: TEUR 1.930). Des Weiteren sind unter den Vorräten auch noch nicht endabgerechnete Betriebskosten aus den im Bestand gehaltenen Immobilien (TEUR 887; Vorjahr TEUR 555) ausgewiesen.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag rund TEUR 1.395 (Vorjahr: TEUR 2.217). Der Rückgang um TEUR 822 ist im Wesentlichen auf den Rückgang der ausstehenden letzten Kaufpreisforderungsraten im Zusammenhang mit der Projektbeteiligung „Gallushöfe“ (TEUR -586) zurückzuführen.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 35.699 (Vorjahr: TEUR 8.226). Darin sind TEUR 33.380 freie liquide Mittel enthalten (Vorjahr: TEUR 5.907). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2017 TEUR 87.448 (Vorjahr: TEUR 59.519). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 62% (Vorjahr: 51%). Der Anstieg der Eigenkapitalquote geht einher mit der im ersten Halbjahr 2017 durchgeführten Kapitalerhöhung unter Berücksichtigung des laufenden negativen Konzernjahresergebnisses.

Das **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 86.000 (Vorjahr: 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 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 2.043 (Vorjahr TEUR 2.313) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten (TEUR 536; Vorjahr: TEUR 528), Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (TEUR 516; Vorjahr: TEUR 548), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 156; Vorjahr: TEUR 245), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 88; Vorjahr: TEUR 168) sowie Rückstellungen für noch nicht erbrachte Baukosten bereits verkaufter Wohneinheiten (TEUR 84; Vorjahr: TEUR 107). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 566 (Vorjahr: TEUR 619) enthalten.

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelte es sich zum 31. Dezember 2016 im Wesentlichen um Zins- und Tilgungsabgrenzungen sowie in Anspruch genommene Dispo-Kredite. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2017 sind keine kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vorhanden.

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus einem vom Hauptaktionär gewährten Darlehen (TEUR 1.168; Vorjahr: TEUR 1.175).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten maßgeblich ein gewährtes Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 2.000; Vorjahr: TEUR 2.000) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus Projektbeteiligungen (TEUR 1.357; Vorjahr: TEUR 2.100).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR -238 resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie Veränderungen des Net Working Capitals. Im Vorjahreszeitraum (TEUR 3.853) waren zusätzlich noch der weitere Fortschritt der Projektbeteiligungen sowie insbesondere die damit zusammenhängende Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen im operativen Cash Flow enthalten.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR -138 (Vorjahr: TEUR -1.528) zeigt hauptsächlich die im Berichtszeitraum geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau der sich im Umbau befindlichen Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte (TEUR -146). Im Vorjahr waren hier insbesondere die Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der weiteren Bestandsimmobilie (Charlottenstr. 79/80 in Berlin-Mitte) enthalten.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR 27.986 (Vorjahr: TEUR 22.901) resultiert maßgeblich aus der im Berichtszeitraum auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Kapitalerhöhung (TEUR 29.900; Vorjahr: TEUR 19.250) sowie aus der Aufnahme und insbesondere der Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten von Projektpartnern.

#### **4. NACHTRAGSBERICHT**

Am 31. August 2017 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Frankfurt am Main statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit 100% der anwesenden Stimmen zugestimmt. Dies umfasste auch die Schaffung eines genehmigten Kapitals 2017/I in Höhe von EUR 43,0 Mio. sowie die Schaffung eines Bedingten Kapitals 2017/I in Höhe von EUR 43,0 Mio. mit der Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 86,0 Mio. Diese Kapitalbeschlüsse ermöglichen der Gesellschaft auch in Zukunft, die Flexibilität zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und damit die Möglichkeit, kurzfristig auf sich bietende Geschäftschancen reagieren zu können bzw. den Weg zu einer im Interesse der Gesellschaft liegenden flexiblen und zeitnahen Finanzierung. Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung ist zudem Herr Luca Pesarini, als Nachfolger von Herrn Roland Kunz, der sein Amt als Aufsichtsrat der Gesellschaft niedergelegt hatte, als Aufsichtsratsmitglied gewählt worden.

Des Weiteren sind nach dem 1. Juli 2017 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 2017 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2016 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben.

## 6. PROGNOSEBERICHT

Die Basis für weiteres Wachstum der Gesellschaft, d.h. der weitere Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios, ist mit der erfolgreich durchgeführten Barkapitalerhöhung im Berichtszeitraum gelegt. Der Fokus unserer Aktivitäten für die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres 2017 liegt unverändert im weiteren Aufbau unseres Bestandsimmobilienportfolios. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

Wir gehen unverändert davon aus, dass die Dynamik im Immobilienmarkt in Berlin und Frankfurt am Main weiter anhalten wird. Insgesamt wird der Anlagedruck der Investoren unverändert hoch bleiben, wovon unter anderem auch die Immobilienbranche weiter profitieren dürfte. Die vorsichtige Finanzierungspolitik der Kreditinstitute wird sich aus unserer Sicht nicht wesentlich ändern. Die Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell sehen wir unverändert weiterhin als stabil an.

Der Vorstand hält für das Geschäftsjahr 2017 unverändert an seiner im März 2017 im Rahmen der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2016 abgegebenen Ergebnisprognose für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) fest.

Im **Konzern** erwarten wir, ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen zukünftigen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2017 weiterhin einen Jahresfehlbetrag für 2017 zwischen EUR -2,0 Mio. und EUR -2,4 Mio. Hierin enthalten sind rund EUR 1,3 Mio. jährliche planmäßige handelsrechtliche Abschreibungen auf die bestehenden Immobilien. Des Weiteren werden die substantiellen Wertsteigerungen des bestehenden Immobilienportfolios in Folge der positiven Marktentwicklung sowie der operativen Wertsteigerung durch aktives Asset-Management (z.B. durch steigende Mieten) in der HGB-Bilanzierung nicht berücksichtigt und führen, zusätzlich zu den planmäßigen Abschreibungen, zu stillen Reserven. Darüber hinaus erwirtschaftet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 1,1 Mio., welche zu einer Erhöhung des Net Asset Values („NAV“) beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind. Mit der geplanten Vermietung der sich derzeit im Umbau befindlichen und nahezu leerstehenden Bestandsimmobilie „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte unterjährig ab 2018, planen wir darüber hinaus mit zusätzlichen Mieteinnahmen im Konzern von – annualisiert – ca. EUR 1 Mio., welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam auswirken werden.

Auf **Einzelgesellschaftsebene** der InCity AG planen wir unverändert – ebenfalls ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2017 – mit einem Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2017 zwischen EUR -0,4 Mio. und EUR -0,8 Mio.

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

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

Frankfurt am Main, 18. September 2017



Michael Freund  
Vorstand (CEO)





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



---

## KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS NACH HGB

Konzern-Bilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzern-Kapitalflussrechnung	31
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	32
Konzern-Anlagenspiegel	34
Anhang	36

---

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2017 NACH HGB

AKTIVA TEUR	30.06.2017	31.12.2016
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	41	50
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	86.902	87.526
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	121	50
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	641	577
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	5.470	5.470
	<b>93.175</b>	<b>93.673</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	10.045	9.719
2. Bauten zum Verkauf	1.150	1.150
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.395	2.217
2. Sonstige Vermögensgegenstände	457	641
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	35.699	8.226
	<b>48.746</b>	<b>21.953</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>259</b>	<b>239</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>142.180</b>	<b>115.865</b>

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2017 NACH HGB

PASSIVA TEUR	30.06.2017	31.12.2016
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	86.000	60.000
/. eigene Anteile	-36	-36
<i>Bedingtes Kapital TEUR 30.000     (Vj.: TEUR 21.500)</i>	<b>85.964</b>	<b>59.964</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	11.245	7.345
<b>III. Gewinnrücklage</b>	36	36
<b>IV. Konzernbilanzverlust</b>	-10.774	-8.859
<b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>	977	1.033
	<b>87.448</b>	<b>59.519</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	566	619
2. Sonstige Rückstellungen	1.476	1.693
	<b>2.042</b>	<b>2.312</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.573	47.229
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	912	575
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	439	769
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.168	1.175
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.585	4.273
<i>davon aus Steuern TEUR 0 (VJ TEUR 0)     davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit     TEUR 34 (VJ TEUR 7)</i>		
	<b>52.677</b>	<b>54.021</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8	8
<b>E. Passive latente Steuern</b>	5	5
<b>Summe Passiva</b>	<b>142.180</b>	<b>115.865</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

TEUR	01.01.-30.06. 2017	01.01.-30.06. 2016
1. Umsatzerlöse	1.628	3.404
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	333	1.350
3. Sonstige betriebliche Erträge	144	110
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	-365
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.094	-3.411
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-343	-332
b) Soziale Abgaben	-40	-43
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-648	-498
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.362	-1.202
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	4
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-501	-477
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-16	-65
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.899</b>	<b>-1.525</b>
12. Sonstige Steuern	-27	-36
<b>13. Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-1.926</b>	<b>-1.560</b>
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	8.859	7.661
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresergebnis	-11	-23
<b>16. Konzernbilanzverlust</b>	<b>10.774</b>	<b>9.198</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

TEUR	01.01.-30.06. 2017	01.01.-30.06. 2016
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-1.910	-1.496
(+) Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagen	648	498
	<b>-1.262</b>	<b>-998</b>
(-) Zahlungsunwirksame Erträge	0	-3
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	15	0
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	501	473
(+/-) erstattete/gezahlte Ertragsteuern	-8	-83
	<b>-758</b>	<b>-611</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	-344	-1.350
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	795	415
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Aktiva	163	-47
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	-168	-177
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-329	91
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	399	5.532
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-238</b>	<b>3.853</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-153	-1.533
(+) Einzahlungen aus Abgängen des Konsolidierungskreises	18	0
(-) Auszahlungen aus Zugängen des Konsolidierungskreises	-3	0
(+) erhaltene Zinsen	0	4
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-138</b>	<b>-1.528</b>
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	29.900	19.250
(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	31	4.471
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.386	-343
(-) gezahlte Zinsen	-559	-477
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>27.986</b>	<b>22.901</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>27.610</b>	<b>25.227</b>
(+/-) Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands	-137	0
(+) Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	8.226	11.725
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>35.699</b>	<b>36.952</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2017 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
<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>
<b>1. Januar 2017</b>	<b>60.000</b>	<b>7.345</b>	<b>36</b>
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2017	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis (Abgänge)	0	0	0
Kapitalerhöhung	26.000	3.900	0
<b>30. Juni 2017</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2017 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile anderer Gesellschafter	Insgesamt
-36	-7.661	261	40.695
0	-1.537	-23	-1.560
0	0	0	19.250
-36	-9.198	238	58.385
-36	-8.859	1.033	59.519
0	-1.915	-11	-1.926
0	0	0	0
0	0	-45	-45
0	0	0	29.900
-36	-10.774	977	87.448

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.06.2017
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	61	0	0	0	61
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	89.006	4	0	0	89.010
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72	3	0	79	154
3. Geleistete Anzahlung und Anlagen im Bau	578	146	4	-79	641
	<b>89.656</b>	<b>153</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>89.805</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	5.470	0	0		5.470
	<b>95.187</b>	<b>153</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>95.336</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2017	Zugänge	Abgänge	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016
11	9	0	20	41	50
1.480	628	0	2.107	86.902	87.526
22	12	0	34	121	50
0	0	0	0	641	578
<b>1.502</b>	<b>640</b>	<b>0</b>	<b>2.142</b>	<b>87.664</b>	<b>88.154</b>
0	0	0	0	5.470	5.470
<b>1.513</b>	<b>649</b>	<b>0</b>	<b>2.161</b>	<b>93.143</b>	<b>93.673</b>

# ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2017 wurde am 18. September 2017 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe fokussiert sich auf die Investition in Bestandsimmobilien in zentralen Lagen von Berlin und Frankfurt am Main. Darüber hinaus realisiert die InCity AG in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschafts-Modelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe.

### 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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2017 wurde erstmals die folgende, im Berichtsjahr erworbene, Gesellschaft konsolidiert:

- IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main.

Bei der erstmaligen Einbeziehung der IC Objekt6 Berlin GmbH wurden, falls vorhanden, in den Konzernzwischenabschluss aufgenommene Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Rahmen der Kaufpreisallokation neu bewertet bzw. angesetzt.

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

- Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen

Aus der Entkonsolidierung der Gesellschaft ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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

## **2. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ**

### **2.1. Anlagevermögen**

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

Das Anlagevermögen des InCity Konzerns in Höhe von TEUR 93.175 (Vorjahr TEUR 93.673) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 87.664). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 86.902 (Vorjahr TEUR 87.526). Dieser Betrag entspricht den Grundstückswerten der fünf 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 2016 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 9.900 und für das Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von TEUR 3.689 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 41 aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. –Lizenzen des Mutterunternehmens.

## Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 30.06.2017	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
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100



### **Vorräte**

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen in Höhe von 10.045 (Vorjahr TEUR 9.719) und beinhalten vor allem im Bau befindliche Wohnimmobilien. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Entwicklungsobjekte Haus 6 aus dem Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf mit TEUR 8.377 sowie „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg mit TEUR 780.

Darüber hinaus enthalten die unfertigen Erzeugnisse und unfertigen Leistungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 887 (Vorjahr: TEUR 555)

Zusätzlich zu den unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen werden zum Bilanzstichtag in den Vorräten Bauten zum Verkauf in Höhe von TEUR 1.150 ausgewiesen (Vorjahr: TEUR 1.150). Hier handelt es sich um den Rückerwerb eines Hauses in einer Projektbeteiligung.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.395 (Vorjahr TEUR 2.217) und enthalten Forderungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechnete Dienstleistungen und Nachträge. Alle Forderungen werden grundsätzlich einzeln bewertet. Bei Vorliegen eines Zahlungsverzugs erfolgt eine sorgfältige Analyse der Gründe hierfür. Die Höhe der Wertberichtigungen bestimmt sich nach den Ergebnissen dieser Analyse.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 182 (Vorjahr: TEUR 279) und Forderungen gegen Projektpartner aus kurzfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 77. Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinbehalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **liquiden Mittel** in Höhe von TEUR 35.588 (Vorjahr: TEUR 8.226) sind in Höhe von TEUR 33.380 (Vorjahr: TEUR 5.907) frei verfügbar. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 239) betreffen maßgeblich Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien bzw. einen Investitionskostenzuschuss an einen Mieter. Zudem sind Vorauszahlungen für Versicherungen sowie EDV- und Wartungsverträge enthalten.

## Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2017 TEUR 86.000 (Vorjahr: TEUR 60.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (Vorjahr 60.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2015	42.500.000	42.500
31.12.2016	60.000.000	60.000
<b>30.06.2017</b>	<b>86.000.000</b>	<b>86.000</b>

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 17. August 2016 wurde das bestehende genehmigte Kapital 2015/II aufgehoben und der Vorstand der Gesellschaft wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt EUR 30.000.000 durch Ausgabe von bis zu Stück 30.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum durchgeführten und unten näher erläuterten Kapitalmaßnahme, betrug das **Genehmigte Kapital** zum 30. Juni 2017 EUR 4.000.000.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 17. August 2016 wurde das bestehende bedingte Kapital 2015/II aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 30.000.000 eingeteilt um bis Stück 30.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 30. Juni 2017 demnach EUR 30.000.000.

Im Berichtszeitraum wurden eine Kapitalmaßnahme wie nachfolgend beschrieben durchgeführt: Am 19. Mai 2017 hat der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Grundlage des genehmigten Kapitals beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 26.000.00 auf EUR 86.000.000 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 26.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden mit einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016 ausgegeben und der Bezugspreis auf EUR 1,15 je Aktie festgelegt. Das mittelbare Bezugsrecht wurde den Aktionären der Gesellschaft in der Weise eingeräumt, dass die MAINFIRST BANK AG, Frankfurt am Main, die neuen Aktien mit der Maßgabe zeichnet und übernimmt, diese den Aktionären der Gesellschaft innerhalb der Bezugsfrist im Bezugsverhältnis 30:13 zum Bezug anzubieten. Die Bezugsfrist der neuen Aktien begann am 29. Mai 2017 und endete am 12. Juni 2017 um 12:00 Uhr. Die Durchführung der Kapitalerhöhung und das neue Grundkapital in Höhe von EUR 86.000.000,00 wurde am 9. Juni 2017 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Im Rahmen einer Backstop-Vereinbarung hatte sich der Hauptaktionär der Gesellschaft, die Haron Holding AG, Wollerau, Schweiz, verpflichtet, für die Durchführung der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 26.000.000 einzustehen und sämtliche neue Aktien zu erwerben, die nicht von den übrigen Aktionären der Gesellschaft bezogen oder nach Maßgabe der Backstop-Vereinbarung anderweitig platziert wurden. Zudem hat sich der Hauptaktionär der Gesellschaft in der Backstop-Vereinbarung verpflichtet, einen Teil seiner Bezugsrechte an Neu-Investoren abzutreten. Insgesamt hat die Haron Holding AG Bezugsrechte zum Bezug von 4.779.008 neuen Aktien an Neu-Investoren abgetreten und ihre verbliebenen Bezugsrechte ausgeübt. Mit Ablauf der Bezugsfrist wurden 20.421.375 neue Aktien bezogen. Gemäß Backstop-Vereinbarung hat die Haron Holding AG die im Rahmen des Bezugsangebots nicht bezogenen 5.578.625 Aktien zum Bezugspreis erworben.

### **Eigene Anteile**

Die Gesellschaft hält am 30. Juni 2017 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (Vorjahr EUR 36.271), die zu TEUR 107 erworben wurden. Im Berichtszeitraum wurden keine eigenen Anteile erworben und keine eigenen Anteile veräußert.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,04% (Vorjahr 0,06%) 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 2017 TEUR 11.245 (Vorjahr TEUR 7.345). Der Anstieg um TEUR 3.900 resultiert aus der Kapitalerhöhung im Berichtszeitraum und dem damit verbundenen Unterschiedsbetrag zwischen Ausgabebetrag und Bezugsbetrag der neuen Aktien.

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR -10.774 ist ein Verlustvortrag von TEUR -8.859 enthalten.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 1.476, Vorjahr TEUR 1.693) betreffen mit TEUR 516 (Vorjahr: TEUR 548) Rückstellung für Gewährleistungsrisiken, Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 536 (Vorjahr: 528), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 245), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 168), Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten in Höhe von TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 107), Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 25) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 72).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 13 Jahren von 3,12% (Vj. 3,83%) verwendet.

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

## Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	30.06.2017 Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2016)	1.115 (1.214)	4.646 (4.609)	40.811 (41.406)	46.573 (47.229)
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2016)	912 (575)	0 (0)	0 (0)	912 (575)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2016)	439 (769)	0 (0)	0 (0)	439 (769)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31.12.2016)	1.168 (1.175)	0 (0)	0 (0)	1.168 (1.175)
5. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2016)	3.585 (4.273)	0 (0)	0 (0)	3.585 (4.273)
- davon aus Steuern (31.12.2016)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2016)	34 (6)	0 (0)	0 (0)	34 (6)

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

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen ein gewährtes Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 2.000; Vorjahr: TEUR 2.000) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus Projektbeteiligungen (TEUR 1.357; Vorjahr: TEUR 2.100).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8) beinhalten Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das zweite Halbjahr 2017 betreffen.

### **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 3.259, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich maßgeblich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht wahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Neben den Haftungsverhältnissen bestehen in Höhe von TEUR 408 sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen bei der Konzernmuttergesellschaft bestehende Miet- und Leasingverträge.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahrs 2017 wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr TEUR 77) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

### **Derivative Finanzinstrumente / Bewertungseinheit**

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines Darlehensvertrags (Grundgeschäft) mit einer anfänglichen Darlehensvaluta von EUR 5,0 Mio. wurde ein Zinsswap (Sicherungsinstrument) mit gleicher Laufzeit wie das Grundgeschäft abgeschlossen. Insofern wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument gleichen sich vollumfänglich zu jedem Zinszahlungstermin und über die Gesamtlaufzeit von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument aus. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet. Die Sicherungsbeziehung zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument ist derart ausgestaltet, dass die Sicherungsbeziehung effektiv ist. Für die Bilanzierung kommt die "Einfrierungsmethode" zur Anwendung, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht erfasst werden. D. h. die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der in dieser Mikro-Bewertungseinheit erfasste Zinsswap besitzt zum 30. Juni 2017 einen negativen Marktwert von rund TEUR -115. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zugrundeliegenden Geschäften um geschlossene Positionen handelt (effektives Hedging), ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

#### **Geschäfte mit 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 1.628 (Vorjahr: TEUR 3.404) beinhalten maßgeblich mit rund TEUR 1.471 Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien (Vorjahr: TEUR 1.134). Des Weiteren sind Erlöse aus Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten in Höhe von rund TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 25) enthalten. Im Berichtszeitraum des Vorjahres waren zudem Erlöse aus der Übergabe von Wohneinheiten in Höhe von TEUR 2.244 enthalten.

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

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen betrifft im Berichtszeitraum noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus den Bestandimmobilien mit TEUR 333 (Vorjahr: TEUR 264). Im Vorjahr waren zudem noch im Rahmen von Baufortschritten von Projektbeteiligungen Bestandsmehrunge von rund TEUR 3.221 sowie Bestandsminderungen im Rahmen von Übergaben von Wohneinheiten von TEUR 2.135 enthalten.

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 60; Vorjahr: 33) sowie aus Erträgen im Zusammenhang mit Schadensersatz- und Vergleichsvereinbarungen (TEUR 43; Vorjahr: TEUR 17) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 1.362 (Vorjahr TEUR 1.202) setzen sich insbesondere aus Kosten im Zusammenhang mit durchgeführten Kapitalmaßnahmen (TEUR 460; Vorjahr: TEUR 232), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 194; Vorjahr: TEUR 307), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 104; Vorjahr: TEUR 94), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 82; Vorjahr: TEUR 165), Raumkosten (TEUR 56; Vorjahr: TEUR 87) sowie Buchführungskosten (TEUR 24; Vorjahr: TEUR 41) zusammen.

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

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 501 (Vorjahr TEUR 477) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 455; Vorjahr: TEUR 360), Aufwendungen bezüglich der weiteren Projektfinanzierungen (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 87) sowie Aufwendungen bezüglich eines von der Haron Holding AG an die Muttergesellschaft gewährten Darlehen (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 17) zusammen.

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 65) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen.

Auf Basis des Konzernfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR -1.899 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 2.319 (Vorjahr TEUR 2.319) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonto. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

#### **Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung**

Die Veränderung des Eigenkapitals durch Änderungen des Konsolidierungskreises betrifft insbesondere die Entkonsolidierung der Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblinger sowie die Erstkonsolidierung der IC Objekt6 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 18.

#### **Mitarbeiter**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne die Vorstände betrug im Berichtszeitraum 6,5 (Vorjahr: 7).

Frankfurt am Main, 18. September 2017



Michael Freund  
Vorstand (CEO)





---

## HALBJAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	53
Entwicklung des Anlagevermögens	54

## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2017 NACH HGB

AKTIVA	30.06.2017	31.12.2016
	EUR	TEUR
<b>A Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	40.980,51	50
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.345,71	43
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.269.469,05	4.255
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.351.709,96	42.829
	47.621.179,01	47.084
	<b>47.702.505,23</b>	<b>47.178</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.747,63	201
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.742.058,58	12.339
3. Sonstige Vermögensgegenstände	144.395,65	216
	<b>12.894.201,86</b>	<b>12.756</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	31.474.128,51	2.766
	<b>44.368.330,37</b>	<b>15.522</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>31.628,62</b>	<b>28</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>92.102.464,22</b>	<b>62.728</b>

## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2017 NACH HGB

PASSIVA	30.06.2017	31.12.2016
	EUR	TEUR
<b>A Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	86.000.000,00	60.000
./i. eigene Anteile	-36.271,00	-36
<i>bedingtes Kapital EUR 30.000.000,00     (Vj. TEUR 21.500)</i>	85.963.729,00	59.964
<b>II. Kapitalrücklage</b>	11.245.115,24	7.345
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	35.853,42	36
<b>IV. Bilanzverlust</b>	-7.539.422,79	-6.997
	<b>89.705.274,87</b>	<b>60.348</b>
<b>B Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	41.734,42	42
2. Sonstige Rückstellungen	594.394,10	643
	<b>636.128,52</b>	<b>685</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	3
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.653,62	87
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.632.401,49	1.597
4. Sonstige Verbindlichkeiten	36.005,72	8
davon aus Steuern EUR 0 (Vj. TEUR 0)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 33.860,34 (Vj. TEUR 6)		
	<b>1.761.060,83</b>	<b>1.695</b>
	<b>92.102.464,22</b>	<b>62.728</b>



INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM  
 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

	EUR	01.01.-30.06. 2017 EUR	01.01.-30.06. 2016 EUR
1. Umsatzerlöse	305.333,29		191.084,04
2. Sonstige betriebliche Erträge	8.265,77		37.686,93
		<b>313.599,06</b>	<b>228.770,97</b>
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-340.169,29		-331.680,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)</i>	-38.929,18		-43.031,29
		-379.098,47	-374.711,43
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15.636,61		-10.695,89
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-7.680,61		-273.648,78
		-23.317,22	-284.344,67
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-936.635,69	-887.547,66
		<b>-1.339.051,38</b>	<b>-1.546.603,76</b>
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 506.222,64 (Vj. TEUR 582)</i>	506.222,64		581.606,72
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen EUR 16.238,80 (Vj. TEUR 18)</i>	-23.658,20		-21.592,13
		<b>-482.564,44</b>	<b>560.014,59</b>
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		0,00
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-542.887,88</b>	<b>-757.818,20</b>
10. Sonstige Steuern	0,00		0,00
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-542.887,88</b>	<b>-757.818,20</b>
12. Verlustvortrag		-6.996.534,91	-6.163.889,55
<b>13. Bilanzverlust</b>		<b>-7.539.422,79</b>	<b>-6.921.707,75</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten			30.06.2017
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	
<b>I. Immaterielle</b>				
<b>Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene				
Software	61.477,52	0,00	0,00	61.477,52
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.985,65	3.372,83	0,00	61.358,48
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.714.603,25	27.500,00	12.750,00	7.729.353,25
2. Ausleihungen an ver- bundene Unternehmen	42.829.477,57	1.032.232,39	510.000,00	43.351.709,96
	<b>50.544.080,82</b>	<b>1.059.732,39</b>	<b>522.750,00</b>	<b>51.081.063,21</b>
	<b>50.663.543,99</b>	<b>1.063.105,22</b>	<b>522.750,00</b>	<b>51.203.899,21</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

01.01.2017	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016
11.333,52	9.163,49	0,00	20.497,01	40.980,51	50.144,00
14.539,65	6.473,12	0,00	21.012,77	40.345,71	43.446,00
3.459.884,20	0,00	0,00	3.459.984,20	4.269.469,05	4.254.719,05
0,00	0,00	0,00	0,00	43.351.709,96	42.829.477,57
<b>3.459.884,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.459.884,20</b>	<b>47.621.179,01</b>	<b>47.084.196,62</b>
<b>3.485.757,37</b>	<b>15.636,61</b>	<b>0,00</b>	<b>3.501.393,98</b>	<b>47.702.505,23</b>	<b>47.177.786,62</b>





# InCity-Portfolio

# INCITY-PORTFOLIO: BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTBETEILIGUNGEN

## Status Portfolio – Stand September 2017



Anders als geplant haben wir im 1. Halbjahr 2017 keine weiteren Zukäufe an Bestandssimmobilien getätigt, da die angebotenen Objekte nicht unseren strikten Auswahlkriterien entsprachen: Langfristiger Werterhalt bei kurz- und mittelfristiger Stärkung der Ertragskraft. Dennoch steht der Ausbau unseres Portfolios von Bestandssimmobilien im 2. Halbjahr 2017 im Fokus unserer Aktivitäten.

Derzeit umfasst das Portfolio der InCity AG zum Stand September 2017 fünf Bestandssimmobilien mit einem Buchwert von rund EUR 88 Millionen und zwei Projektentwicklungsbeteiligungen mit einem Projektvolumen von rund EUR 80 Millionen in Hamburg und Düsseldorf.

## Portfolio Bestandssimmobilien – Stand September 2017

- Im Juli 2014 erwarb die InCity AG ihre erste Bestandssimmobilie in Frankfurt am Main. Die als Ärztehaus etablierte vollvermietete Immobilie befindet sich direkt in der Frankfurter Innenstadt in einer Seitenstraße der Haupteinkaufsmeile Zeil. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist Anfang November 2014 erfolgt.
- Ende Dezember 2014 hat die InCity AG ihre erste Bestandssimmobilie in Berlin erworben. Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollvermietetes Geschäftshaus in Berlin-Kreuzberg nahe dem Potsdamer Platz. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist Ende Juni 2015 erfolgt.
- Im Juli 2015 erwarb die InCity AG ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Mitte. Das Objekt im historischen Zentrum der Stadt liegt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 15. September 2015.
- Ende August 2015 erweiterte die InCity AG ihr Bestandsportfolio um eine dritte Immobilie in Berlin. Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus liegt ebenfalls in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.
- Im März 2016 kaufte die InCity AG die vierte Immobilie in Berlin. Das vollvermietete Büro- und Geschäftshaus zeichnet sich durch die zentrale Lage in Berlin-Mitte aus und ergänzt das 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:	97%
Fläche:	3.980 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 26,43 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 1,03 Mio.

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

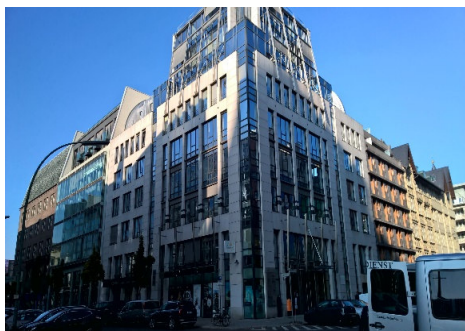


NUTZUNGSART:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Vermietungsstand:	0%
Fläche:	4.880 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 24,13 Mio. <sup>17</sup>
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,00 Mio.

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 4.900 m<sup>2</sup> vermietbare Büro-, Gastronomie- und Wohnfläche. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2016 ein. Aktuell werden umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Objekt durchgeführt.

<sup>17</sup> Inkl. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von EUR 0,64 Mio.

**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:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 21,92 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,88 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 7,19 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,50 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.

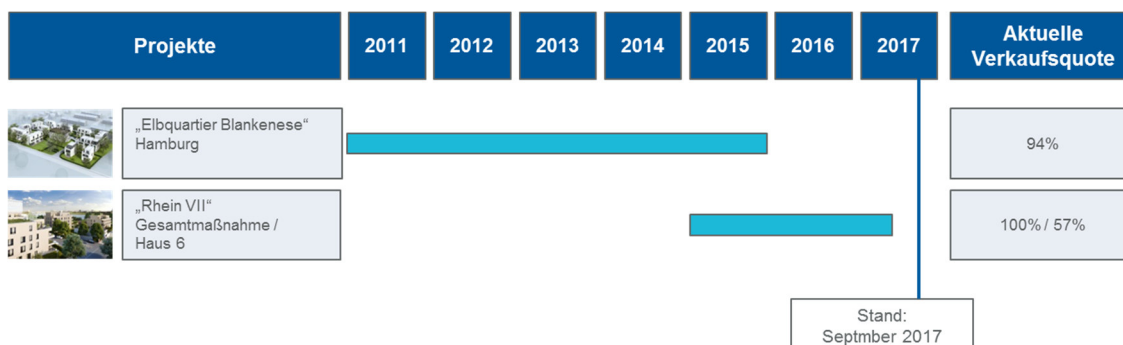
**Frankfurt am Main / Rhein-Main: Brönnnerstraße 13, 15, 60313 Frankfurt am Main**



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>BÜRO</b>
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	2.460 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 7,88 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,48 Mio.

Die als Ärztehaus etablierte Immobilie befindet sich direkt in der Frankfurter Innenstadt unweit der Konstabler Wache in der Brönnnerstraße, 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 2017



- :: Die Projektbeteiligung „Elbquartier Blankenese“ schreitet weiter voran. Die Baumaßnahmen konnten Ende 2015 fertiggestellt werden. Aktuell sind rund 94% (33 von 35) der Einheiten verkauft; die Übergaben der fertiggestellten Häuser an die neuen Eigentümer sind vollständig abgeschlossen.
  
- :: 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 im Alleineigentum erworben. Die Baumaßnahmen verliefen planmäßig. Das Baufeld Süd, welches auch das von der InCity erworbene Haus 6 enthält, wurde im Dezember 2016 fertiggestellt und die Einheiten in diesem Baufeld an die Eigentümer übergeben. Die Fertigstellung des Baufelds Nord erfolgte Ende Juli 2017. Alle Einheiten wurden an die Erwerber übergeben.
  
- :: 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 Einheiten mit höheren Verkaufspreisen am Markt positioniert werden. Derzeit wurde der Verkauf von 4 der 7 Einheiten notariell beurkundet. Die Übergabe einer Einheit hat bereits Ende Juli 2017 stattgefunden.

### 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 4,67 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 Rhein-Ruhr: „Rhein VII“ gesamt / Haus Nr. 6



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>WOHNEN</b>
Verkaufsstand:	100% / 57%
Fläche:	8.073 m <sup>2</sup> / 1.200 m <sup>2</sup>
Status Projekt:	Fertigstellung
Projektvolumen:	EUR 44,41 Mio. / EUR 9,25 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 0,55 Mio. / EUR 0,65 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 2017

Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2017

4. bis 6. Oktober 2017

EXPO Real in München

## ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

**1. JANUAR 2017 – 31. AUGUST 2017**

**Vorstand:**

**Michael Freund, Vorstand (CEO)**

**Aufsichtsrat:**

**Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender**

**Georg Glatzel,  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender**

**Roland Kunz, Mitglied des Aufsichtsrats**

**AB 31. AUGUST 2017**

**Vorstand:**

**Michael Freund, Vorstand (CEO)**

**Aufsichtsrat:**

**Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender**

**Georg Glatzel,  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender**

**Luca Pesarini, Mitglied des Aufsichtsrats**

# IMPRESSUM

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

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

**Datum der Veröffentlichung:**

19. September 2017

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

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)