

InCity Immobilien AG  
Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

---

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016 NACH HGB

AKTIVA		31.12.2015	31.12.2015
		EUR	TEUR
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Konzessionen und Software		50.144,00	0
<b>II. Sachanlagen</b> Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		43.446,00	33
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.254.719,05		4.291
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	42.829.477,57		31.484
		47.084.196,62	35.775
		<b>47.177.786,62</b>	<b>35.808</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	200.600,43		75
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.338.752,85		6.622
3. Sonstige Vermögensgegenstände	216.592,14		190
		<b>12.755.945,42</b>	<b>6.887</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		2.765.850,92	1.295
		<b>15.521.796,34</b>	<b>8.182</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>28.405,55</b>	<b>11</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>62.727.988,51</b>	<b>44.001</b>

## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN

### BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016 NACH HGB

PASSIVA	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	TEUR
<b>A Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	60.000.000,00	42.500
./. eigene Anteile	-36.271,00	-36
bedingtes Kapital EUR 30.000.000,00 (Vj. TEUR 21.500)	59.963.729,00	42.464
<b>II. Kapitalrücklage</b>	7.345.115,24	5.595
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	35.853,42	36
<b>IV. Bilanzverlust</b>	-6.996.534,91	-6.164
	<b>60.348.162,75</b>	<b>41.931</b>
<b>B Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	41.734,42	0
2. Sonstige Rückstellungen	643.453,18	683
	<b>685.187,60</b>	<b>683</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.180,57	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.533,96	182
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.597.110,74	1.150
4. Sonstige Verbindlichkeiten	7.812,89	55
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj. EUR 0)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 5.625,12 (Vj. TEUR 7)		
	<b>1.694.638,16</b>	<b>1.387</b>
	<b>62.727.988,51</b>	<b>44.001</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM  
 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	EUR	01.01.-31.12. 2016 EUR	01.01.-31.12. 2015 EUR
1. Umsatzerlöse	552.427,22		185.747,62
2. Sonstige betriebliche Erträge	57.253,88		299.021,65
		<b>609.681,10</b>	<b>484.769,27</b>
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-699.085,39		-893.305,98
b) Soziale Abgaben	-86.717,65		-85.852,59
		<b>-785.803,04</b>	<b>-979.158,57</b>
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-14.888,14		-3.040,96
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-15.727,17		-1.060.993,74
		<b>-30.615,31</b>	<b>-1.064.034,70</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.415.202,63	-1.729.947,84
		<b>-2.231.620,98</b>	<b>-3.773.141,11</b>
6. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 216.000,00 (Vj. TEUR 390)</i>	216.000,00		390.000,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 754.479,71 (Vj. TEUR 969)</i>	754.546,75		977.141,25
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-85.554,76		-49.084,05
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen EUR 241,62 (Vj. TEUR 3)</i>	-53.749,05		-197.433,15
		<b>831.242,94</b>	<b>1.120.624,05</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-41.734,42		27.007,41
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-832.431,36</b>	<b>2.140.740,38</b>
12. Sonstige Steuern	-214,00		118,00
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-832.645,36</b>	<b>-2.140.622,38</b>
14. Verlustvortrag		-6.163.889,55	-4.023.267,17
<b>15. Bilanzverlust</b>		<b>-6.996.534,91</b>	<b>-6.163.889,55</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2016
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software	6.861,00	54.616,52	0,00	0,00	61.477,52
<b>II. Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.907,04	21.078,62	0,00	0,00	57.985,66
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.541.490,25	27.500	63.750,00	209.463,00	7.714.703,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	31.483.775,05	12.013.511,58	667.809,06	0,00	42.829.477,57
3. Beteiligungen	229.463,00	0,00	20.000,00	-209.463,00	0,00
	<b>39.254.728,30</b>	<b>12.041.011,58</b>	<b>751.559,06</b>	<b>0,00</b>	<b>50.544.080,82</b>
	<b>39.298.496,34</b>	<b>12.116.706,72</b>	<b>751.559,06</b>	<b>0,00</b>	<b>50.663.644,00</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

01.01.2016	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2016	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Umgliederung		31.12.2016	31.12.2015
6.614,00	4.719,52	0,00	0,00	11.333,52	50.144,00	247,00
4.371,04	10.168,62	0,00	0,00	14.539,66	43.446,00	32.536,00
3.250.521,20	0,00	0,00	209.463,00	3.459.984,20	4.254.719,05	4.290.969,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.829.477,57	31.483.775,05
229.463,00	0,00	20.000,00	-209.463,00	0,00	0,00	0,00
<b>3.479.984,20</b>	<b>0,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.459.984,20</b>	<b>47.084.196,62</b>	<b>35.774.744,10</b>
<b>3.490.969,24</b>	<b>14.888,14</b>	<b>20.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.485.857,38</b>	<b>47.177.786,62</b>	<b>35.807.527,10</b>

# INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

### **ALLGEMEINE HINWEISE**

Die InCity Immobilien AG (kurz: „InCity AG“) ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland. Die Aktien werden an der Frankfurter Wertpapierbörse im Börsensegment Entry Standard / Open Market gehandelt. Seit dem 1. März 2017 erfolgt im Rahmen der Beendigung des Entry Standards seitens der Deutsche Börse AG die Notierung im Basic Board.

Die InCity AG 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 B des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für Kleinstkapitalgesellschaften. Von den Erleichterungsvorschriften gemäß § 288 Abs. 1 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die gesetzlichen Gliederungsschemata der §§ 266 und 275 HGB werden bei der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unverändert angewandt.

Sofern dies erforderlich war, wurden Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten ebenfalls aus Gründen der Darstellungsklarheit im Anhang gemacht. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### **BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Im Geschäftsjahr wurden erstmals die geänderten Vorschriften des Handelsgesetzbuches durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) angewendet, welche verpflichtend zum 1. Januar 2016 anzuwenden waren. Durch die Anwendung der Vorschriften des BilRUG ändern sich vor allem die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung und die Zuordnung zu den Umsatzerlösen gemäß der neuen Umsatzerlösdefinition nach § 277 HGB (Art. 75 Abs. 2 EGHGB).

Eine entsprechende Anpassung der Vorjahresbeträge ist nicht vorgenommen worden, sie erfolgt nachrichtlich im Anhang unter den Posten Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge.

Darüber hinaus blieben die für die Aufstellung des Abschlusses maßgebende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert.

**Geringwertige Anlagegüter** bis zu einem Wert von EUR 150,00 werden im Jahr des Zugangs sofort aufwandswirksam erfasst. Geringwertige Anlagegüter mit einem Wert von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 werden in einen steuerlichen Sonderposten eingestellt und im Jahr des Zugangs und den folgenden vier Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten angesetzt. Liegt eine Wertminderung zum Bilanzstichtag vor, so werden die Finanzanlagen gemäß § 253 Abs. 3 HGB bewertet und gegebenenfalls außerplanmäßig abgeschrieben. Ausleihungen werden mit dem Nennwert angesetzt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden für Auszahlungen gebildet, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** auf Grund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder auf Grund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechtes.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

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

Beteiligungsbezeichnung	Kapitalanteil der	Eigenkapital zum	Ergebnis
	InCity AG	31.12.2016	2016
	%	TEUR	TEUR
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	100	-2.726	-31
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-849	-42
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	155	-5
KBD Grundbesitz GmbH, Köln *	100	-2.418	0
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100	13	-1
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.680	-45
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	-12	-1
MG 10-14 GmbH, Köln	100	-461	-2
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.419	-3
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	52	-7
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	-23	-23
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-1.663	-391
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	73	6
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin *	100	717	0
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	83	165
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51	1.286	1.283
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100	-23	-44
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100	-11	67
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	61	69
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-527	-427
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-935	-820
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-59	-84

\*Ergebnisabführungsvertrag

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen in Höhe von TEUR 42.829 betreffen die Darlehen an die IC Objekt1 Frankfurt GmbH, die IC Objekt2 Berlin GmbH, die IC Objekt3 Berlin GmbH, die IC Objekt4 Berlin GmbH und die IC Objekt5 Berlin GmbH und erfüllen den Zweck des Erwerbs und der Finanzierung von Bestandsimmobilien.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 12.339 (Vorjahr: TEUR 6.622) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsverkehrs sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Forderungen in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 1.095) einzelwertberichtigt, da in dieser Höhe nicht mehr von einer Werthaltigkeit ausgegangen werden kann.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind insbesondere Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer, Kapitalertragsteuer und Zinsabschlagsteuer (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 184) sowie Vorsteuererstattungsansprüche (TEUR 68; Vorjahr TEUR 5) enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten zu beiden Bilanzstichtagen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2016 TEUR 60.000 (Vorjahr: TEUR 42.500) und ist eingeteilt in 60.000.000 (Vorjahr: 42.500.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Im Berichtszeitraum wurden Kapitalmaßnahmen wie nachfolgend beschrieben durchgeführt.

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

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

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

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

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 30.000.000,00 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 wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 31. Dezember 2016 betrug das **Genehmigte Kapital** demnach TEUR 30.000.

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 30.000.000,00 eingeteilt um bis 30.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2016 demnach TEUR 30.000.

### Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2016 TEUR 7.345 (Vorjahr TEUR 5.595). Der Anstieg um TEUR 1.750 resultiert aus der Kapitalerhöhung im Berichtszeitraum und dem damit verbundenen Unterschiedsbetrag zwischen Ausgabebetrag und Bezugsbetrag der neuen Aktien.

### Sonstige Rückstellungen

TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Rückstellungen für Abschluss- u. Prüfungskosten	110	123
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	4	4
Sonstige Rückstellungen	529	556
<b>Summe</b>	<b>643</b>	<b>683</b>

Die sonstigen Rückstellungen wurden für mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR: 468; Vorjahr: TEUR 523), ausstehende Rechnungen (TEUR 39; Vorjahr: TEUR 21) und offene Urlaubsansprüche (TEUR: 22; Vorjahr: TEUR 12) gebildet.

### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten mit TEUR 1.175 ein Darlehen der Haron Holding AG und darüber hinaus Darlehen von Tochterunternehmen der InCity AG.

### Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit TEUR	31.12.2016 Restlaufzeit			Gesamt	31.12.2015 Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	0	0	3	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87	0	0	87	182
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.597	0	0	1.597	1.150
4. Sonstige Verbindlichkeiten	8	0	0	8	55
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6	0	0	6	7

Eine Besicherung der bestehenden Verbindlichkeiten ist nicht gegeben.

Sämtliche Verbindlichkeiten des Vorjahres hatten eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **Umsatzerlöse**

Infolge der erstmaligen Anwendung der Vorschriften nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sind die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres nicht mit der Angabe für das Vorjahr vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse i. H. v. TEUR 292 ergeben. Die Änderung im Ausweis betrifft im Wesentlichen die bislang unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus der Untervermietung.

Die Umsatzerlöse bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich zum einen aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees/Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 136), welche maßgeblich aus mit Bestandsgesellschaften sowie Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 50 aus Management Fees im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten (Vorjahr: TEUR 50) sowie konzernexternen Weiterbelastungen von Kosten im Rahmen von Ankaufsprüfungen in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: 0).

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 299) resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 63), periodenfremden Erträgen (TEUR 23; Vorjahr: TEUR 0) sowie Erträgen aus der Erstattung gemäß Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr waren Erträge aus der Untervermietung in Höhe von TEUR 107 von selbst angemieteter und nicht mehr benötigter Bürofläche ausgewiesen, die im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 18 gemäß Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) in den Umsatzerlösen ausgewiesen werden. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. BilRUG hätten sich für das Vorjahr sonstige betrieblich Erträge i. H. v. TEUR 192 ergeben.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.415 umfassen im Geschäftsjahr insbesondere die Kosten aus der Kapitalerhöhung (TEUR 266), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 214), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 164), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 148), Raumkosten (TEUR 129), Akquisitionskosten – auch für Dritte – (TEUR 122) sowie Reisekosten (TEUR 49).

## Erträge aus Beteiligungen

Die InCity AG realisiert auf Grund ihres Geschäftsmodells und der Holdingfunktion Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Projektgesellschaften sowie aus Ausschüttungen. Im Geschäftsjahr resultieren Beteiligungserträge aus einer vereinnahmten Gewinngarantie von einer abgeschlossenen Beteiligung („Heimat 79“) in Höhe von TEUR 171 sowie aus einer Vorabgewinnausschüttung der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ in Höhe von TEUR 45. Im Geschäftsjahr 2015 resultierten die Beteiligungserträge ausschließlich aus Vorabgewinnausschüttungen der Projektgesellschaft zu dem Projekt „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen in Höhe von TEUR 390.

## HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bürgt die InCity AG für verbundene Unternehmen in Höhe von rund EUR 1,7 Mio. für Avalbürgschaften bei der Sparkasse KölnBonn und hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 377 übernommen. Diese Eventualverbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Gewährleistungsgarantien. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht vollständig auszuschließen. Die InCity AG hat entsprechend Rückstellungen gebildet. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

Zudem wurde eine weitere selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft für das Tochterunternehmen IC Objekt2 Berlin GmbH zum Zwecke der Absicherung eines Darlehensvertrags in Höhe von TEUR 5.000 übernommen. Das zugrunde liegende Darlehen ist erstrangig mit Grundschulden an der von der IC Objekt2 Berlin GmbH gehaltenen Immobilie besichert. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

Zum Abschlussstichtag bürgt die InCity AG zudem für ein verbundenes Unternehmen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg in Höhe von weiteren rund EUR 1,2 Mio. Die Bürgschaft ist vollumfänglich bar hinterlegt. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

## SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung TEUR	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Mietverträge	97	356	0	453
2. Leasingverträge	8	0	0	8
<b>Summe</b>	<b>105</b>	<b>356</b>	<b>0</b>	<b>461</b>

## SONSTIGE ANGABEN

### Vorstand

Herr Michael Freund, Dipl. Betriebswirt, Syke  
(Alleinvertand)

### **Aufsichtsrat**

Bis 17. August 2016:

Dr. Georg Oehm, Kaufmann, Eschborn (Vorsitzender)

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein, Landwirt, Gyhum-Bockel (stv. Vorsitzender)

Roland Kunz, Kaufmann, Muri, Schweiz

Ab 17. August 2016:

Dr. Georg Oehm, Kaufmann, Eschborn (Vorsitzender)

Georg Glazel, Unternehmer, Heidelberg (stv. Vorsitzender)

Roland Kunz, Kaufmann, Muri, Schweiz

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 36.

### **Mitteilungspflichtige Beteiligungen laut § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Im Berichtsjahr sind der InCity Immobilien AG keine Stimmrechtmitteilungen zugegangen.

Auch nach dem Abschlussstichtag aber vor Aufstellung des Jahresabschlusses wurden der InCity Immobilien AG keine Mitteilungen nach § 20 AktG gemacht.

Die Haron Holding AG, Sihleggstrasse 17, 8832 Wollerau, Schweiz, gehört nach Kenntnis der Gesellschaft gemäß der Mitteilung vom 16. Dezember 2013 unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96).

### **Mitarbeiter**

Ohne den Vorstand betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Berichtsjahr sieben (Vorjahr: neun).

### **Konzernabschluss**

Die Gesellschaft ist Mutterunternehmen und erstellt einen Konzernabschluss, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Frankfurt am Main, 31. März 2017



Michael Freund  
Vorstand (CEO)

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 20. April 2017

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Wehner  
Wirtschaftsprüfer

  
Pilawa  
Wirtschaftsprüfer



# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2016

## 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend: „InCity AG“) mit Sitz in Frankfurt am Main investiert in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Berlin und Frankfurt am Main und konzentriert sich dabei überwiegend auf gewerbliche Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Objekten, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Die gegenwärtig anvisierten Gesamtinvestitionskosten der InCity AG bei Bestandsimmobilien liegen zwischen EUR 5 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.

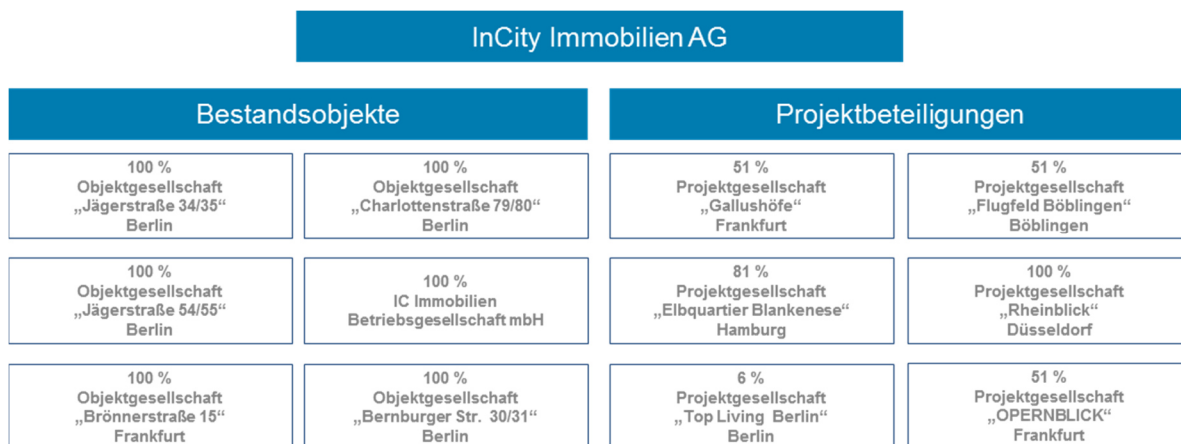
Zum 31. Dezember 2016 befanden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem Volumen von insgesamt rd. EUR 89 Mio. im Bestand des InCity Konzerns. Zum 31. Dezember 2016 umfasste das Portfolio des Konzerns zudem zwei Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. EUR 80 Mio. (Vorjahr: drei Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. EUR 98 Mio.). Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist weiterhin der Bereich Wohnen.

### 1.2. Konzernstruktur

Das Geschäftsmodell der InCity AG beruht einerseits auf der Investition in den Aufbau eines Bestandsportfolios über Tochtergesellschaften, andererseits auf Beteiligungen an Projektgesellschaften, über die die entsprechenden Projektentwicklungen realisiert werden. Die InCity AG selbst ist für die strategische Steuerung des Konzerns zuständig.

Bei den Gesellschaften, die Immobilien für die Bestandshaltung erwerben, ist die InCity AG in der Regel alleiniger Gesellschafter. Die Gesellschaften, über die die Projektentwicklungen abgewickelt werden, sind reine Zweckgesellschaften, sie weisen somit eine klassische SPV-Struktur (Special Purpose Vehicle) auf. Hier geht die InCity AG in der Regel eine Mehrheitsbeteiligung ein.

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2016 bestehenden Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien dargestellt:



#### Beteiligungsstruktur – Bestandsimmobilien

Die InCity Immobilien AG hat im Jahr 2014 mit dem Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main begonnen. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

Die Bestandsimmobilien werden in der Regel durch einzelne Objektgesellschaften gehalten, deren Alleingesellschafter die InCity AG ist. Die Finanzierungen der Immobilien erfolgen in der Regel individuell über die jeweilige Projektgesellschaft. In der IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH werden die Betriebsvorrichtungen der einzelnen Bestandsobjekte gehalten.

Das Asset Management für diese Immobilien wird durch die InCity AG auf Basis von Geschäftsbesorgungsverträgen wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören die Erstellung eines Investmentplans für die jeweilige Immobilie, die strategische Beratung und das Management der Immobilie in Übereinstimmung mit dem Business-Plan und im Interesse der Performanceoptimierung sowie das Vermietungsmanagement. Außerdem berät die InCity AG die Gesellschaft im Hinblick auf die Planung jeglicher Baumaßnahmen sowie beim Verkauf der Immobilie und unterstützt sie bei Unternehmensaktivitäten.

Arbeitsbereiche, die nicht zu den Kernkompetenzen der InCity AG zählen, werden – auch aus Effizienzgründen – im Rahmen der Geschäftsbesorgung ausgelagert. Hierzu zählen das Property Management, die Erstellung der Finanzbuchhaltung für die Objektgesellschaften sowie die Steuerberatung.

Die InCity AG übernimmt im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen auch das Asset Management für fremde Objektgesellschaften. Der Leistungsumfang umfasst im Wesentlichen die gleichen Dienstleistungen wie das Asset Management für Konzerntöchter.

Für die übernommene Dienstleistung aus den jeweiligen Geschäftsbesorgungsverträgen erhält die InCity AG ein Geschäftsbesorgungsentgelt. Diese Zahlungsströme wirken sich positiv auf die Finanz- und Ertragslage und die finanzielle Flexibilität der InCity AG aus.

Die Mietüberschüsse aus den Bestandsimmobilien, die von den Tochtergesellschaften der InCity AG gehalten werden, sollen mittelfristig durch Beteiligungserträge die Fixkosten der InCity AG decken und damit das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament stellen.

#### **Beteiligungsstruktur – Projektbeteiligungen**

Die InCity AG beteiligt sich als Muttergesellschaft innerhalb der Realisierungsphase mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Auf Grund des Geschäftsmodells, bei dem die Projektdurchführung dem über detaillierte Ortskenntnisse verfügenden mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, sind Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Die InCity AG bietet so regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in dieser Kooperation liquiditätsschonend zu realisieren. Dabei stellt die InCity AG der neu zu gründenden Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung. Im Rahmen der Partnerschaft führt die InCity AG ein weitreichendes Qualitäts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit 51 % beteiligt. Ausnahmen zu dieser angestrebten Beteiligungsquote stellen die beiden in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebrachten Projekte „Rheinblick“ in Düsseldorf (ursprünglich 84 %) und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (81 %) dar.

Zudem sichert sich die InCity AG weitgehende gesellschaftsrechtliche Einflussmöglichkeiten in den Projektgesellschaften. Hierdurch wird eine Vermögenssicherung für die InCity AG für den Fall gewährleistet, dass der Partner das Projekt nicht wie vereinbart durchführt und abschließt.

Diese Struktur hat den Vorteil, dass bereits ab Projektstart eine attraktive Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erfolgt. Darüber hinaus erhält die InCity AG regelmäßig für die übernommenen Controlling-Aufgaben eine Management-Fee. Beide Zahlungsströme wirken sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die finanzielle Flexibilität der InCity AG aus.

Spätestens nach Fertigstellung, Veräußerung und Rückführung der Fremdfinanzierung erhält die InCity AG das gewährte Gesellschafterdarlehen zurück und ist darüber hinaus am Ergebnis der Projektgesellschaft beteiligt. Die zurückgeflossenen Gesellschafterdarlehen aus den Projektgesellschaften werden zur Substanzsteigerung verwendet und in den weiteren Portfolioaufbau reinvestiert. Realisierte Projekterträge sollen zukünftig neben der Reinvestition auch für Ausschüttungen zur Verfügung stehen.

### **1.3. Marktumfeld und Positionierung der InCity AG**

Im Geschäftszweig der Immobilienbestandshaltung steht die InCity Gruppe in Konkurrenz mit nationalen und internationalen Immobilieninvestoren. Während institutionelle Investoren in der Regel in größere Volumina investieren, liegt der Schwerpunkt der InCity Gruppe bei der Bestandshaltung auf gewerblichen Immobilien mit einem Investitionsvolumen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. Außerdem fokussiert sich die InCity Gruppe auf die Immobilienmärkte Berlin und Frankfurt am Main. Hier ist die InCity Gruppe tief mit Maklern, privaten und institutionellen Investoren, Family Offices und Projektentwicklern vernetzt. Die Konzentration auf diese zwei Immobilienmärkte erlaubt der InCity Gruppe eine starke Präsenz in diesen Märkten. Durch ständigen Kontakt und Austausch mit den dort verankerten regionalen Playern erschließen sich für die InCity Gruppe fortlaufend Investitionsoptionen.

Im Geschäftszweig der Immobilienprojektbeteiligungen steht die InCity Gruppe nur indirekt – nämlich über ihre Projektpartner – in den Zielregionen mit lokalen bzw. regionalen mittelständischen Immobilienprojektentwicklern im Wettbewerb. Während die InCity Gruppe ihr überregionales Beteiligungsportfolio aus Frankfurt am Main heraus steuert und hierbei eine zusätzliche Qualitäts- und Kostenkontrolle durchführt, sind die reinen Projektentwickler an ihre lokalen Standorte gebunden. Auf Grund des Partnerschafts-Modells hat die InCity AG einen kontinuierlichen Zugriff auf attraktive Objekte in Metropolregionen und kann jederzeit auf das Know-how des Projektpartners zugreifen. Gleichsam obliegt bei planmäßigem Projektverlauf den akkreditierten Partnern die operative Führung der Projektentwicklungsgesellschaften. Aus Sicht des Vorstands ist eine direkte Vergleichbarkeit der InCity Gruppe mit lokalen Projektpartnern als Wettbewerber auf Grund unterschiedlicher Strategien, Lagen und Zugang zum deutschlandweiten Immobilientransaktionsmarkt sowie individueller Marktkenntnisse nur bedingt möglich.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die Gesellschaft durch ihr Engagement in Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main, die Fokussierung auf Immobilienprojektbeteiligungen in den Metropolregionen Deutschlands sowie ihr bestehendes Netzwerk zu erfahrenen und regional agierenden Marktteilnehmern nachhaltig gut aufgestellt ist.

### **1.4. Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2016**

Im Berichtsjahr 2016 hat die InCity AG den Ausbau des Bestandsportfolios konsequent fortgesetzt und durch die durchgeführte Kapitalmaßnahme die Voraussetzungen für weiteres Wachstum geschaffen.

Im März 2016 hat die InCity AG über die Tochtergesellschaft IC Objekt5 Berlin GmbH ein neugeschossiges Büro- und Geschäftshaus in der Charlottenstraße 79-80 in zentraler Lage in Berlin-Mitte erworben. Die Lage im historischen Herzen der Stadt ist repräsentativ und nur wenige Meter vom Checkpoint Charlie entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.700 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist derzeit voll vermietet. Die Obergeschosse werden als Büroflächen genutzt, im Erdgeschoss ist Handel untergebracht und das Untergeschoss wird zu Lagerzwecken verwendet. Die Kaufpreiszahlung und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sind am 1. September 2016 erfolgt.

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

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

Die gemeinsame Projektentwicklung „Rhein VII – bildschön leben“ mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH entwickelte sich in 2016 positiv. Trotz einer leichten Verzögerung in einem Teilbereich der Maßnahme konnten die ursprünglich kalkulierten Kosten gesenkt werden und die Einheiten nahezu vollständig – der Verkaufsstand beträgt aktuell rund 96 % - veräußert werden. Die Punkthäuser im südlichen Bauabschnitt wurden im Dezember 2016 fertig gestellt und die jeweiligen Einheiten an die Erwerber übergeben. Die Fertigstellung des nördlichen Bauabschnitts ist für April/Mai 2017 vorgesehen.

Im südlichen Bauabschnitt ist auch das von der InCity erworbene Punkthaus 6 gelegen. Der Vertrieb der im Haus 6 gelegenen Wohneinheiten ist erfolgreich gestartet. Durch großzügigere Grundrisse, eine hochwertigere Ausstattung und die direkte Rheinlage unterscheiden sich diese Wohneinheiten von den übrigen im Projekt vorhandenen.

Hinsichtlich der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ hat der Projektpartner im Jahr 2016 die vorläufige Endabrechnung vorgenommen. Die Beendigung der Beteiligung und die finale Abrechnung werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2017 erfolgen.

Mit der Beendigung der Projektbeteiligung „Heimat 79“ und der hieraus resultierenden Entkonsolidierung der Beteiligung auf Konzernebene konnte der geplante Gewinn in Höhe von TEUR 171 sowohl im Konzern- als auch im Einzelabschluss vereinnahmt werden.

Die Projektbeteiligung „Gallushöfe“ konnte im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen werden. Bereits vor Fertigstellung waren sämtliche Wohneinheiten veräußert. Die Baumaßnahmen an der Wohnanlage mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 52 Eigentumswohnungen nebst Tiefgarage fanden im Oktober 2016 ihren Abschluss. Im November 2016 erfolgten die Übergaben der Wohneinheiten an die neuen Eigentümer. Die Bankenfinanzierung sowie das der Projektgesellschaft durch die InCity AG gewährte Gesellschafterdarlehen sind zum Jahresende 2016 vollständig zurückgeführt. Der ursprünglich geplante Ertrag der Beteiligung konnte übertroffen werden. Die Abrechnung erfolgt im Geschäftsjahr 2017.

Die Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg schritt im Berichtsjahr 2016 weiter voran. Im fragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstanden 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Eine Kündigung des Generalunternehmers war in 2013 notwendig geworden, da dieser mit seinen Leistungen deutlich in Verzug war und Kundensonderwünsche nicht mehr bearbeitet hat. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen wurde sichergestellt, dass der Großteil der zu diesem Zeitpunkt verkauften Häuser bis zum Frühjahr 2015 fertiggestellt wurde. Aktuell sind über 94 % der Einheiten verkauft, die Übergaben der fertiggestellten Häuser an die neuen Eigentümer sind größtenteils bereits im Geschäftsjahr 2015 erfolgt. Die weiteren bereits veräußerten Einheiten wurden im Jahr 2016 an die Erwerber übergeben. Die Vielzahl der bei den Übergaben noch offenen Restmängel sowie die Verschiebung der Endabnahmen führten bereits im Vorjahr zu einer Anpassung der geplanten Kosten des Gesamtprojektes. Nach aktuellen Kalkulationen ist davon auszugehen, dass die in den Vorjahren vorgenommene bilanzielle Risikovorsorge ausreichend ist und keine Notwendigkeit einer weiteren Risikovorsorge besteht.

Im zweiten Halbjahr 2016 wurde von einer Tochtergesellschaft der InCity AG mit einem Luxemburger Fonds Lilienthalpark-Flughafen-Berlin Fund SCS (LPFB Management S.à r.l. als General Partner/Komplementär) ein Asset Management Vertrag für einen bestehenden Gewerbepark in unmittelbarer Nähe zum neuen Flughafen Berlin-Brandenburg (Lilienthalpark) geschlossen. Durch die Nutzung von Synergien mit dem Berliner Bestandsportfolio der InCity AG verspricht sich die Gesellschaft perspektivisch den Aufbau einer weiteren Ertragssäule für den Konzern durch das Anbieten von Asset Management Dienstleistungen für Dritte.

## **1.5. Unternehmenssteuerung**

### **Leitung und Kontrolle**

Der **Vorstand** führt die Geschäfte der InCity AG. Er legt die Strategie fest und leitet das Unternehmen. Er ist verantwortlich für die Unternehmensplanung sowie die Einrichtung eines effektiven und angemessenen Risikomanagements.

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

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem **Aufsichtsrat** zusammen. Im Rahmen der regelmäßigen und bedarfsorientierten Berichterstattung wird der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung sowie die für die InCity AG und die InCity Gruppe bedeutsamen strategischen Fragestellungen informiert. Neben seiner Funktion als gesetzliches Kontroll- und Überwachungsorgan berät der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen. In bestimmten Fällen hat der Aufsichtsrat Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der InCity AG besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Gemeinsam mit dem Vorstand tagte der Aufsichtsrat in 2016 in vier ordentlichen Sitzungen sowie neun außerordentlichen Sitzungen.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten vom 1. Januar bis 17. August 2016 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),  
Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender),  
Roland Kunz

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. August 2016 in Frankfurt am Main endete die Amtszeit der Mitglieder der Aufsichtsrats Dr. Georg Oehm sowie Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein. Die ordentliche Hauptversammlung wählte, auf Vorschlag des Aufsichtsrats, Dr. Georg Oehm und Georg Glatzel in den Aufsichtsrat. Somit gehören dem Aufsichtsrat der InCity AG vom 17. August 2016 folgende Mitglieder an:

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

### **Planungs- und Steuerungssystem**

Ziel des unternehmensinternen Steuerungssystems ist die Steigerung des Unternehmenswertes durch die Erwirtschaftung eines stabilen Cashflows aus der Bestandshaltung und den Projektbeteiligungen sowie die Gewährleistung eines langfristig profitablen Wachstums unter unternehmerisch angemessenen Risiken im Interesse der InCity AG, der Aktionäre, Mitarbeiter und unserer Geschäftspartner.

Ausgangspunkt ist die Unternehmensplanung, welche – ausgehend von dem Businessplan der bestehenden einzelnen Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen sowie den sich in der Pipeline befindlichen Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen – einen detaillierten Businessplan entwickelt. Dieser umfasst die geplanten Investitionen für den Ankauf von Bestandsimmobilien und das Eingehen von Projektbeteiligungen sowie die hierfür notwendigen Refinanzierungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie Investitionskosten bei den Bestandsimmobilien als auch notwendige Kosten der Projektentwicklungsmaßnahmen. Ebenso fließen die zu erwartenden Mieteinnahmen aus den Bestandsobjekten sowie die Erträge aus den Projektbeteiligungen ein. Der Businessplan berücksichtigt Risiken und spezifische Chancen auf Einzelobjekt-/Einzelprojekt- sowie Unternehmensebene.

Die geplanten Entwicklungen und die erzielten Ergebnisse werden über das Controlling sowie Risikomanagement regelmäßig geprüft, überwacht und berichtet. Für die Überwachung der vereinbarten Ziele dienen ergebnisorientierte Kennzahlen, welche Teil eines regelmäßigen Reportings sind.

### **Grundsätze des Finanzmanagements**

Die InCity AG ist die zentrale Koordinierungsstelle für die Finanzplanung des Konzerns. Die erforderlichen Informationen werden aus einer monatlich aufgestellten und wöchentlich überwachten rollierenden Liquiditätsplanung ermittelt. Die Liquiditätsplanung dient insbesondere der kurz- und mittelfristigen Überwachung und Steuerung der Liquidität.

Die InCity Gruppe ist einer Reihe von finanziellen Risiken ausgesetzt, die durch ein Management Kontrollsystem („MKS“) gemessen und gesteuert werden. Im Fokus des Finanzrisikomanagements der InCity Gruppe stehen die Projekt- und Bestandsobjektfinanzierungen und das Forderungsmanagement. Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente umfassen Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

### **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die wesentlichsten Kennzahlen auf Unternehmens- sowie Objekt- und Projektebene sind der Net Asset Value (NAV) sowie die Rendite des Immobilienbestandsportfolios und das annualisierte operative Ergebnis bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital bei den Projektbeteiligungen (Return on Equity p. a., ROE p. a.).

Auf Bestandsobjektebene liegt der Fokus auf der Entwicklung von Mieterträgen der von den einzelnen Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien sowie auf dem ökonomischen Eigenkapital der Objektgesellschaft. Wichtige Kennzahlen hier sind die Rendite der einzelnen Immobilien basierend auf der Soll-Miete p.a. im Verhältnis zum Marktwert sowie der NAV (Net Asset Value), welcher sich aus dem Vermögen der Objektgesellschaften abzüglich der Verbindlichkeiten errechnet.

Der Return on Equity bei den Projektbeteiligungen umfasst neben der laufenden Verzinsung sowie der Management-Fee den am Ende des Projektes realisierten Ertrag. Bei dem auf Ebene der einzelnen Projektgesellschaften ermittelten ROE handelt es sich um vertrauliche Daten, die in Absprache mit den Projektpartnern nicht zur Veröffentlichung vorgesehen sind.

Des Weiteren liegt der Fokus auf der Projektmarge. Da die Entwicklung der Verkaufspreise in der Regel durch die InCity Gruppe nicht direkt beeinflussbar, sondern bestimmten makroökonomischen Einflüssen unterworfen ist, liegt das besondere Augenmerk auf der Entwicklung der Gesamtinvestitionskosten. Durch Spezialisten Know-how auf Ebene der InCity AG wird bei der Projektakquisition sowie während der gesamten Entwicklungsphase ein sehr enges Controlling und Monitoring der Kosten sichergestellt. Abweichungen werden zeitnah analysiert und in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand sowie den jeweiligen Projektpartnern besprochen, um notwendige Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Auf Grund ihrer Mehrheitsbeteiligung und gesellschaftsrechtlich vereinbarten Rechte hat die InCity AG hier weitgehende Informations- und Entscheidungsbefugnisse.



Auf Ebene der InCity AG stellt das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) die wesentlichste Kennzahl dar, welches sich aus dem Ergebnis vor Steuern, Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf Finanzanlagen ergibt. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für die InCity AG.

Wesentliche Kennzahlen aus Konzernsicht sind das EBIT sowie der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für den Konzern.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Im Jahr 2016 prägte ein solides und stetiges Wachstum die konjunkturelle Lage in Deutschland. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr und damit einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,4 %. Das BIP war in den beiden vorangegangenen Jahren in ähnlicher Größenordnung gewachsen (2015: + 1,7 %; 2014: + 1,6 %).<sup>1</sup>

Wie auch in den beiden vorangegangenen Jahren war der Konsum im Jahr 2016 wichtigster Wachstumsfaktor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 4,2 % höher als im Jahr zuvor. Parallel legten wie auch im Vorjahr die Investitionen zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Jahr 2016 um 3,1 %. Zusätzlich investierten Unternehmen und Staat im Inland zusammen 1,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Leicht negative Effekte für das BIP-Wachstum resultierten aus dem Abbau von Vorräten (- 0,4 Prozentpunkte) und dem Außenbeitrag (- 0,1 Prozentpunkte). Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5 % höher als im Vorjahr während die Importe um 3,4 % zulegten.<sup>1</sup>

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland, dem höchsten Wert seit 1991, erbracht. Damit waren nach ersten vorläufigen Berechnungen im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1,0 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr.<sup>1</sup>

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

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich auch in 2016 weiter stark. Das Transaktionsvolumen aus dem Vorjahr 2015 (EUR 80.270 Mio.) konnte allerdings nicht erreicht werden, was im Markt hauptsächlich mit einem Mangel an adäquaten Angeboten begründet wird. Vor dem Hintergrund nach wie vor niedriger Zinsen besteht weiterhin ein enormer Anlagedruck deutscher und ausländischer Investoren. Nach vorläufigen Ermittlungen von BNP Paribas Real Estate belief sich das gesamte Immobilientransaktionsvolumen im Jahr 2016 auf EUR 66,1 Milliarden (Vorjahr: EUR 80,3 Milliarden). Dabei entfielen rund EUR 52,6 Milliarden auf Gewerbeimmobilien- und rund EUR 13,5 Milliarden auf Wohnimmobilientransaktionen. Wie auch in den Vorjahren war das letzte Quartal das umsatzstärkste. Mit einem Transaktionsvolumen von

---

<sup>1</sup>Quelle: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17\\_010\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_010_811.html)

Gewerbeimmobilien in Höhe von EUR 19,6 Milliarden wurde das zweitbeste Quartalsergebnis aller Zeiten erreicht.<sup>2</sup>

### **2.3. Wohnimmobilienmarkt**

Die Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien bleibt weiterhin sehr hoch. Bedingt durch einen Mangel an adäquatem Angebot – insbesondere im Portfoliosegment ab 5.000 Wohneinheiten – sank das Transaktionsvolumen im Jahr 2016 auf EUR 10,7 Milliarden, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um rund 54 % entspricht. Bedingt durch das knappe Angebot ist der Anteil von Projektentwicklungskäufen in 2016 gegenüber dem Vorjahr von 9 % auf 21 % des Umsatzes gestiegen, was zu einem Anstieg des Preisniveaus führte. Der durchschnittliche Preis je Wohneinheit stieg von rund EUR 70.000 im Jahr 2015 auf zuletzt EUR 92.400 im Jahr 2016. Der Anteil der gehandelten Einheiten, der auf die TOP-7-Standorte entfiel, lag in 2016 bei rund 46 % gegenüber nur rund 29 % im Vorjahr. Auch im Jahr 2017 ist von einem weiteren Preisanstieg auszugehen, da das Angebot knapp und die Rahmenbedingungen günstig bleiben dürften.<sup>3</sup>

Auf der Käuferseite traten wie im Vorjahr mehrheitlich einheimische Investoren in Erscheinung. Im Jahr 2016 lag ihr Anteil am Transaktionsvolumen bei rund 74 %. Im Gegensatz zum Jahr 2015 sind die Wohnimmobilien-AG's und REITs nicht mehr die stärkste Käufergruppe. Diese wurde knapp von Spezialfonds überholt. BNP Paribas Real Estate geht auch für 2017 von einem sehr hohen Nachfrageniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt aus und erwartet Investmentumsätze im zweistelligen Milliardenbereich.<sup>4</sup>

### **2.4. Gewerbeimmobilienmarkt**

Nachdem das gewerbliche Transaktionsvolumen in den Jahren 2010 bis 2015 stetig angestiegen ist, kam es 2016 im Vorjahresvergleich zu einem leichten Rückgang von rund 4 % auf EUR 52,9 Milliarden. Dieses gewerbliche Transaktionsvolumen wurde in der Langzeitstatistik bislang lediglich von den Rekordjahren 2007 (EUR 54,7 Milliarden) und 2015 (EUR 55,1 Milliarden) übertroffen. Der Rückgang des Transaktionsvolumens beruht ausschließlich auf einem Mangel an adäquaten Angeboten. Wie auch im Vorjahr machen Einzeltransaktionen rund 65 % des gewerblichen Transaktionsvolumens aus. Trotz eines leichten Rückgangs großvolumiger Transaktionen in 2016 überstiegen bei vier der fünf größten Transaktionen die Kaufpreise die Marke von EUR 750 Mio. Transaktionen mit Kaufpreisen oberhalb der Marke von EUR 100 Mio. machten knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens aus, was lediglich einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr entspricht. Rund 45 % - dies entspricht knapp EUR 24,0 Milliarden – des gewerblichen Transaktionsvolumens entfallen auf die Assetklasse Büroimmobilie, gefolgt vom Einzelhandel mit 23 % (EUR 12,0 Milliarden). Weitere Anteile verteilen sich auf Hotel- sowie Lager-/Logistikimmobilien mit jeweils rund 9 % und gemischt genutzte Immobilien (rund 6 %). Spezialimmobilien wie Senioren- und Pflegeheime machen einen Großteil des verbleibenden Volumens aus<sup>5</sup>

---

2 BNP Paribas Real Estate GmbH, Investmentmarkt Deutschland – Property Report 2017, Januar 2017

3 Quelle: Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Marktüberblick Wohninvestmentmarkt Deutschland - Q4 2016, Januar 2017

4 Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland – At a Glance Q4 2016, Januar 2017

5 Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH, Investmentmarktüberblick Deutschland – 4. Quartal 2016, Januar 2017

Die sieben A-Städte in Deutschland vereinen in 2016 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 29,6 Milliarden auf sich. Dies entspricht einem leichten Rückgang gegenüber 2015 von rund 5 %. Während in 2015 noch rund ein Viertel der Investitionen in den sieben großen deutschen Metropolen auf Berlin entfielen, waren es in 2016 mit rund EUR 5,0 Milliarden noch knapp 17 %. Mit rund 25 % wurde der größte Anteil derartiger Investition im Jahr 2016 in Frankfurt getätigt. Das Frankfurter Transaktionsvolumen erreichte mit rund EUR 7,3 Milliarden jedoch nicht den Vorjahresrekordwert von EUR 8,0 Milliarden am Berliner Markt. Auch Investitionen außerhalb der A-Städte waren mit EUR 23,3 Milliarden, was einem Rückgang um rund 3 % entspricht, gegenüber 2015 leicht rückläufig. Angesichts der nach wie vor hohen Nachfrage haben sich die Spitzenrenditen über alle Assetklassen hinweg weiter leicht reduziert. Bezogen auf die sieben A-Städte ist in der Assetklasse Büroimmobilie im Jahr 2016 durchschnittlich ein Rückgang um 59 Basispunkte auf 3,56 % zu verzeichnen.<sup>5</sup>

## **2.5. Büroimmobilienmarkt Berlin**

Der Berliner Büromarktvermietungsmarkt schloss das zweite Jahr in Folge mit einem Rekordergebnis ab. Der Rekordumsatz des Jahres 2015 konnte mit einem Umsatz von 863.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2016 erneut übertroffen werden. Im bundesweiten Vergleich verteidigt Berlin damit zum zweiten Mal die in 2014 errungene Spitzenposition unter den deutschen Büromarktzentren. Unternehmen aus den Bereichen Information und Telekommunikation haben mit rund 24 % am stärksten zur Nachfrage beigetragen, dicht gefolgt von der öffentlichen Verwaltung, Verbänden und sozialen Einrichtungen mit rund 22 %, jeweils bezogen auf den Flächenumsatz. Nach diesen beiden Bereichen folgen Beratungsunternehmen mit rund 12 % sowie Handel und Gastronomie mit rund 11 %. Der Großteil des verbleibenden Anteils entfällt mit jeweils rund 4 % bis 6 % auf das verarbeitende Gewerbe, Bau und Immobilien, Banken und Finanzen sowie Bildungseinrichtungen. Wie auch das Jahr 2015 ist auch das Jahr 2016 von einem weiteren deutlichen Leerstandsrückgang geprägt. Das Volumen von Leerstandsflächen ist von rund 684.000 m<sup>2</sup> im Vorjahr auf etwa 567.000 m<sup>2</sup> in 2016 zurückgegangen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 3 %. Die Spitzenmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter positiv entwickelt und ist dabei auf EUR 28,50 pro m<sup>2</sup> (+17 %) gestiegen.<sup>6</sup>

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

Auch der Frankfurter Büromarktvermietungsmarkt schloss das Jahr 2016 mit einem Rekordergebnis ab. Einschließlich Eschborn und Offenbach Kaiserlei konnte ein Flächenumsatz von 552.000 m<sup>2</sup> und damit der höchste seit dem Rekordjahr 2007 erzielt werden. Auch die Fünf- (430.000 m<sup>2</sup>) und Zehn-Jahres-Durchschnitte (462.200 m<sup>2</sup>) wurden signifikant übertroffen. Nicht überraschend sind Unternehmen aus den Branchen Banken und Finanzdienstleistungen mit rund 19 % für die größte Flächennachfrage verantwortlich. Es folgen mit rund 15 % Beratungsunternehmen, mit etwa 12 % die Branche Tourismus und Verkehr sowie mit rund 11 % der Bereich Information und Telekommunikation. Weitere 9 % entfielen auf die öffentliche Verwaltung, Verbände und soziale Einrichtungen. Da der Zuwachs durch Neubauf Flächen mit knapp 130.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2016 eher gering ausfiel und weiter Büroflächen durch Abriss und/oder Umwandlung in andere Nutzungsarten wegfallen, ist auch die Leerstandsquote weiter zurückgegangen.

---

<sup>6</sup> Quelle: Colliers International Berlin GmbH, Marktbericht Berlin 2016/2017 – Bürovermietung und Investment, Januar 2017

Zum Jahresende geht Colliers von einer Leerstandsquote in Höhe von rund 11 % aus, was einem Rückgang um 60 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr und einer Fläche von 1.300.000 m<sup>2</sup> entspricht. Hinsichtlich der Spitzenmiete war im Verlauf des Jahres 2016 im Frankfurter Marktgebiet ein leichter Rückgang auf EUR 37,50/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete, die von EUR 19,00/m<sup>2</sup> auf EUR 18,70/m<sup>2</sup> gesunken ist, wobei hierfür mehrere Großabschlüsse unterhalb der EUR 20,00/m<sup>2</sup>-Marke mitverantwortlich sind.<sup>7</sup>

### 3. FINANZANALYSE

#### 3.1. Gesamtaussage

Mit dem Erwerb der Immobilien Brönnertstraße 15 in Frankfurt am Main, Bernburger Straße 30-31 in Berlin, Jägerstraße 34/35 und Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte wurde der Grundstein im **InCity Konzern** für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Immobilien in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 gelegt bzw. bereits konsequent weiterverfolgt. Mit dem Erwerb der Charlottenstraße 79/80 in Berlin-Mitte wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr das wertige Bestandsportfolio noch weiter ausgebaut. Die Tatsache, dass in 2016 vier der fünf Bestandsimmobilien Mieterträge für den gesamten Berichtszeitraum erwirtschafteten, während in 2015 nur ein Bestandsobjekt ganzjährig zu den Umsatzerlösen beigetragen hat, führte zu einem positiven Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im InCity Konzern.

Im Geschäftsjahr 2016 hat der InCity Konzern darüber hinaus Projektbeteiligungen erfolgreich abgeschlossen und Einnahmen aus der Projektabrechnung bzw. signifikante Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohneinheiten generieren können.

Bei nahezu konstanten sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern und keinen nennenswerten Sonderbelastungen aus dem Altgeschäft oder den Projektbeteiligungen konnte das operative Ergebnis (EBIT) von EUR 1,3 Mio. auf EUR 1,5 Mio. gesteigert werden. Kosten für die Kapitalerhöhung von rund EUR 0,3 Mio. wirkten sich jedoch erneut ergebnismindernd aus.

Wie geplant ist das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im Geschäftsjahr 2016 erneut negativ (EUR -0,8 Mio.), konnte aber - trotz Sondereffekt aus der Kapitalerhöhung - gegenüber dem Vorjahr (EUR -2,1 Mio.) erheblich verbessert werden. Bei einer nahezu konstanten Gesamtleistung aus Umsatzerlösen, Zinserträgen aus den Bestandsgesellschaften und aktiven Projektgesellschaften und sonstigen betrieblichen Erträgen konnte durch einen Rückgang der wesentlichen Kostenpositionen (Personal- sowie sonstiger betrieblicher Aufwand und Abschreibungen auf das Umlaufvermögen) ein EBIT von EUR -0,7 Mio. (2015: EUR -2,0 Mio.) erzielt werden.

Die InCity AG und der Konzern sind in 2016 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

---

<sup>7</sup> Quelle: Colliers International Frankfurt GmbH, Marktbericht Frankfurt 2016/2017 – Bürovermietung und Investment, Januar 2017

### 3.2. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR			Veränderung	
	2016	2015	TEUR	%
Umsatzerlöse	553	186	367	>100,0
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	739	937	-198	-21,1
Sonstige betriebliche Erträge	57	299	-242	-80,9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.349</b>	<b>1.422</b>	<b>-73</b>	<b>-5,1</b>
Personalaufwand	-786	-979	193	-19,7
Abschreibungen	-15	-3	-12	>100,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.415	-1.730	315	-18,2
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-2.216</b>	<b>-2.712</b>	<b>496</b>	<b>-18,3</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-867</b>	<b>-1.290</b>	<b>423</b>	<b>-32,8</b>
Beteiligungsergebnis	-130	-720	850	>-100,0
<b>EBIT</b>	<b>-737</b>	<b>-2.010</b>	<b>1.273</b>	<b>-63,3</b>
Finanzergebnis	-54	-158	104	-65,8
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-791</b>	<b>-2.167</b>	<b>1.376</b>	<b>-63,5</b>
Ertragsteuern	-42	27	-69	>-100,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-833</b>	<b>-2.141</b>	<b>1.308</b>	<b>-61,1</b>

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtsjahr zum einen aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees/Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 136), welche maßgeblich aus mit Bestandsgesellschaften sowie Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Der Anstieg ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass in 2016 für vier der insgesamt fünf Bestandsgesellschaften volle 12 Monate an Management-Fees angefallen sind, während im Vorjahr – auf Grund des unterjährigen Nutzen- und Lastenwechsels der zugekauften Bestandsimmobilien – dies nur für eine Bestandsgesellschaft zutraf.

Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 50 aus Management Fees im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten (Vorjahr: TEUR 50)

sowie konzernexterne Weiterbelastungen von Kosten im Rahmen von Ankaufsprüfungen in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 0).

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren mit TEUR 713 im Berichtszeitraum (Vorjahr: TEUR 500) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 437) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 299) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 63), periodenfremde Erträge (TEUR 23; Vorjahr: TEUR 0) sowie Erträge aus der Erstattung gemäß Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 12; Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen zudem noch Erträge aus der Untervermietung in Höhe von TEUR 107 von selbst angemieteter und nicht mehr benötigter Bürofläche ausgewiesen, die im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 18 gemäß Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) in den Umsatzerlösen ausgewiesen werden. Die Untervermietung endete Ende Februar 2016, bedingt durch einen Umzug der Gesellschaft in kleinere Büroräumlichkeiten.

Der **Personalaufwand** konnte durch die erneut gesunkene durchschnittliche Mitarbeiterzahl weiter gesenkt werden (TEUR -193). Im Geschäftsjahr 2016 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich sieben Mitarbeiter (Vorjahr: neun Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich um TEUR 315 oder rund 18 % im Vergleich zum Vorjahr verringert. Ursächlich für die Verminderung war insbesondere eine Risikovorsorge für Tochterunternehmen im Vorjahr in Höhe von TEUR 200, die im Berichtsjahr nicht erneut notwendig war. Zudem konnten die Mietkosten durch einen Umzug in kleinere Räumlichkeiten (ohne Berücksichtigung der Erlöse aus der Untervermietung) im Vorjahresvergleich um rund TEUR 90 gesenkt sowie die Rechts- und Beratungskosten vermindert werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Berichtsjahr im Wesentlichen Kosten aus der Kapitalerhöhung (TEUR 266), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 214), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 164), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 148), Raumkosten (TEUR 129), Akquisitions- und Bewertungskosten – auch für Dritte – (TEUR 122) sowie Reisekosten (TEUR 49).

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG fällt mit TEUR -867 (Vorjahr: TEUR -1.290) erneut negativ aus – der Verlust konnte jedoch verringert werden. Die operativen Kosten werden auch im Berichtsjahr noch nicht aus den Umsatzerlösen und den sonstigen Erträgen gedeckt, da aus den Bestandsobjekten und den Projektgesellschaften noch keine ausreichenden Erträge generiert werden können.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -54 (Vorjahr: TEUR -157) resultiert aus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 198). Im Vorjahr standen den Zinsaufwendungen Zinserträge in Höhe von TEUR 40 gegenüber. Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 713; Vorjahr: TEUR 500) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen (TEUR 26; Vorjahr 437) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt im Berichtsjahr TEUR 130 (Vorjahr: TEUR -720). Die Beteiligungserträge (TEUR 216; Vorjahr TEUR 390) betreffen im Berichtsjahr eine vereinnahmte Gewinngarantie einer abgeschlossenen Beteiligung (Heimat 79) in Höhe von TEUR 171 sowie eine Vorabgewinnausschüttung der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ in Höhe von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 390). Diesen Erträgen standen im Berichtszeitraum Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften mit einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 86 gegenüber (Vorjahr: TEUR 49). Zudem gab es im Vorjahr Wertberichtigungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.061 – im Wesentlichen das Projekt „Elbquartier Blankenese“ betreffend. Die Wertberichtigung im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 16 betreffen Zinserträge von Altgesellschaften und einer Projektgesellschaft und wurden in obiger Darstellung mit den korrespondierenden Zinserträgen saldiert.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 833 aus, was eine deutliche Verbesserung zum Vorjahr (TEUR -2.141) darstellt und liegt auch innerhalb der abgegebenen Prognose im Rahmen der Barkapitalerhöhung 2016.

### 3.3. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	94	0,2	33	0,1	61	>100,0
Finanzanlagen	47.084	75,1	35.775	81,3	11.309	31,6
Kurzfristige Forderungen	12.756	20,3	6.887	15,7	5.869	85,2
Flüssige Mittel	2.766	4,4	1.295	2,9	1.471	>100,0
Übrige Aktiva	28	0,0	11	0,0	17	>100,0
	<b>62.728</b>	<b>100,0</b>	<b>44.001</b>	<b>100,0</b>	<b>18.727</b>	<b>42,6</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	60.348	96,2	41.931	95,3	18.417	43,9
Rückstellungen	685	1,1	683	1,6	2	0,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.695	2,7	1.387	3,1	308	22,2
	<b>62.728</b>	<b>100,0</b>	<b>44.001</b>	<b>100,0</b>	<b>18.727</b>	<b>42,6</b>

Der Anstieg der **immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen** um TEUR 61 ist im Wesentlichen auf den Anstieg der immateriellen Vermögensgegenstände (+ TEUR 50) durch Investitionen in neue Software-Lizenzen zurückzuführen.

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Anstieg der Finanzanlagen um TEUR 11.309 resultiert im Wesentlichen aus der im Berichtsjahr neuen Ausleihung an die in 2016 neu gegründete Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Charlottenstraße 79/80 in Berlin (+ TEUR 10.379) sowie die Erhöhung der Ausleihungen an die Objektgesellschaften Jägerstraße 34/35 und Jägerstraße 54/55 in Berlin (+TEUR 1.185). Gegenläufig wirkten hier Teilrückführungen der Ausleihungen anderer Objektgesellschaften sowie der Abgang der Anteile verbundener Unternehmen (TEUR 64).

### Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.339	6.622
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	201	75
Sonstige Vermögensgegenstände	216	190
	<b>12.756</b>	<b>6.887</b>

Der Anstieg der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** um TEUR 5.717 resultiert maßgeblich aus der Gewährung zusätzlicher Gesellschafterdarlehen im Zusammenhang mit dem Projekt „Rhein VII“ bzw. mit dem Erwerb des „Haus 6“.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 216 (Vorjahr: TEUR 190) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 115; Vorjahr: TEUR 184) sowie Forderungen aus Umsatzsteuer (TEUR 68; Vorjahr: TEUR 5).

Der Anstieg der **flüssigen Mittel** um TEUR 1.471 ergibt sich insbesondere aus den verbliebenen Mittelzuflüssen aus der Kapitalerhöhung im Berichtsjahr nach der Gewährung neuer Gesellschafterdarlehen für den Ankauf einer Bestandsimmobilie sowie dem laufenden operativen Aufwand.

Auf Grund der im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalerhöhung sowie unter Berücksichtigung des negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 18.417 höher als zum Vorjahresbilanzstichtages dar.

Die **Rückstellungen** betreffen insbesondere sonstige Rückstellungen, maßgeblich für Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 507; Vorjahr: TEUR 544), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 111; Vorjahr: TEUR 123) und personalbezogene Rückstellungen (TEUR 22; Vorjahr: TEUR 12). Zudem wurden zum Abschlussstichtag Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 0) gebildet.



### Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1.597	1.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87	182
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	3	0
Sonstige Verbindlichkeiten	8	55
	<b>1.695</b>	<b>1.387</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 169; Vorjahr: TEUR 173), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 58; Vorjahr: TEUR 62) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 14; Vorjahr: TEUR 15). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 181 im Rahmen der Umsatzsteuerorganschaft ausgewiesen. Darüber hinaus ist hier ein von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding AG, gewährtes Darlehen (TEUR 1.175; Vorjahr: TEUR 900) enthalten.

### 3.4. Finanzlage der InCity AG

Im Einzelnen wird die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes (Finanzmittelfonds) anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

TEUR	2016	2015
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.123</b>	<b>-1.590</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.053</b>	<b>-23.481</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>19.647</b>	<b>23.741</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.471</b>	<b>-1.330</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.295</b>	<b>2.625</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.766</b>	<b>1.295</b>
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.766</b>	<b>1.295</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** konnte im Geschäftsjahr im Vorjahresvergleich u.a. bedingt durch den geringeren Jahresfehlbetrag unter Berücksichtigung von zahlungswirksamen Sachverhalten verbessert werden.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** ist geprägt durch die Auszahlung für die Finanzierung des erworbenen Bestandsobjektes in Berlin sowie die Ein- und insbesondere Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr durchgeführten Barkapitalerhöhung mit Bruttoemissionserlösen in Höhe von EUR 19,3 Mio.

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

### 3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

Die Darstellung der Ertragslage des InCity Konzerns, einschließlich der Vorjahreswerte, ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

TEUR	2016	2015	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	25.079	45.358	-20.279	-44,7
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-13.102	-23.998	10.896	-45,4
<b>Gesamtleistung</b>	<b>11.977</b>	<b>21.360</b>	<b>-9.383</b>	<b>-43,9</b>
sonstige betriebliche Erträge	692	427	265	62,1
<b>Betriebsleistung</b>	<b>12.669</b>	<b>21.787</b>	<b>-9.118</b>	<b>-41,8</b>
Materialaufwand	-7.076	-16.024	8.948	-55,8
Personalaufwand	-786	-979	193	-19,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.114	-370	-744	>100,0
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-	-1.000	1.000	-100,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.198	-2.164	-34	1,6
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-11.174</b>	<b>-20.537</b>	<b>9.363</b>	<b>-45,6</b>
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>1.495</b>	<b>1.250</b>	<b>245</b>	<b>19,6</b>
Ergebnisse aus Beteiligungen	1	1	0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5	47	-42	-89,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-957	-716	-241	33,6
Sonstige Steuern	-57	-5	-52	>100
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>487</b>	<b>577</b>	<b>-90</b>	<b>-15,6</b>
Ertragsteuern	-715	-368	-347	94,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-228</b>	<b>209</b>	<b>-437</b>	<b>&gt;-100,0</b>

Der InCity Konzern verfolgte im Geschäftsjahr 2016 den Aufbau eines Bestandsportfolios durch den Erwerb einer weiteren Immobilie in Berlin konsequent weiter; die laufenden Projektbeteiligungen tragen aber auch weiterhin zum Konzernertrag bei.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien sowie den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von EUR 12,0 Mio. (Vorjahr: EUR 21,4 Mio.) und eine Betriebsleistung in Höhe von EUR 12,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,8) erzielt werden. Insgesamt führten die auslaufenden Projektbeteiligungen zu einer deutlichen Reduzierung der Gesamtleistung und korrespondierend zu einem rückläufigen Materialaufwand.

Die **Umsatzerlöse** resultieren mit rund EUR 22,3 Mio. maßgeblich aus den eingegangenen Projektbeteiligungen (Vorjahr: EUR 44,3 Mio.). Die Erträge aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien betragen im Berichtszeitraum rund EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: rund EUR 1,1 Mio.). Die neu erworbene Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Charlottenstraße 79/80 in Berlin ist durch den Übergang während des Geschäftsjahres nur zeitanteilig enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 95) und Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 81). Im Vorjahr waren noch Erträge aus der Untervermietung von selbst angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 107 enthalten, die im Berichtsjahr mit TEUR 18 in den Umsatzerlösen ausgewiesen werden.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Baukosten für neue Objekte sowie die Betriebskosten für die vermieteten Bestandsimmobilien. Ursächlich für den Rückgang um EUR 8,9 Mio. ist das im Vergleich zum Vorjahr geringere Projektvolumen.

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

Der Anstieg der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** um TEUR 744 ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Abschreibungen auf die Gebäude der in 2015 zugekauften Bestandsimmobilien nur zeitanteilig im Vorjahr zu berücksichtigen waren.

Die **Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens** beinhalteten im Vorjahr Aufwendungen aus Wertberichtigungen von Forderungen gegen Dritte, die im Berichtsjahr nicht angefallen sind.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** konnten im Vorjahresvergleich nahezu konstant gehalten werden und beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Rechts- und Beratungskosten von TEUR 513, Kosten der Kapitalerhöhung von TEUR 266, Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 220, nicht abziehbare Vorsteuer von TEUR 212, Raumkosten von TEUR 139, Akquisitions-/ und Bewertungskosten – auch für Dritte – (TEUR 122) sowie Reisekosten (TEUR 49).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen nahezu in voller Höhe den Finanzierungsaufwand aus der Fremdfinanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien sowie aus den Finanzierungen der Projektbeteiligungen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 1.495 (Vorjahr: TEUR 1.250).

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 577).

Die **Ertragsteuern** resultieren insbesondere aus dem Projekt „Gallushöfe“ (TEUR 516).

### 3.6. Vermögenslage des InCity Konzerns

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2016</b>		<b>31.12.2015</b>	
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	50	0,0	0	0,0
Sachanlagen	88.154	76,1	66.517	64,6
Finanzanlagen	5.470	4,7	5.470	5,3
	<b>93.674</b>	<b>80,8</b>	<b>71.987</b>	<b>69,9</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Vorräte	10.869	9,4	15.955	15,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.858	2,5	3.074	3,0
Liquide Mittel	8.226	7,1	11.725	11,4
	<b>21.953</b>	<b>19,0</b>	<b>30.754</b>	<b>29,9</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>239</b>	<b>0,2</b>	<b>155</b>	<b>0,1</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>71</b>	<b>0,1</b>
	<b>115.866</b>	<b>100,0</b>	<b>102.967</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	58.486	50,4	40.433	39,3
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1.033	0,9	261	0,2
	<b>59.519</b>	<b>51,3</b>	<b>40.694</b>	<b>39,5</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	47.120	40,7	35.846	34,8
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.313</b>	<b>2,0</b>	<b>2.446</b>	<b>2,4</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	109	0,1	9.685	9,4
Erhaltene Anzahlungen	575	0,5	8.493	8,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	769	0,7	644	0,6
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	1.175	1,0	900	0,9
Sonstige Verbindlichkeiten	4.273	3,7	4.219	4,1
	<b>6.901</b>	<b>6,0</b>	<b>23.941</b>	<b>23,3</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8</b>	<b>0,0</b>	<b>9</b>	<b>0,0</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>5</b>	<b>0,0</b>	<b>31</b>	<b>0,0</b>
	<b>115.866</b>	<b>100,0</b>	<b>102.967</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2016 ergaben sich aus dem weiteren Fortschritt hinsichtlich des Aufbaus des Bestandsportfolios. Darüber hinaus waren der Projektfortschritt in den bereits in den Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen sowie der Abschluss von Projektentwicklungen für die Veränderung der Vermögenslage relevant.

Das **Anlagevermögen** beinhaltet maßgeblich die erworbenen Immobilien Brönnnerstraße 13, 15 in Frankfurt am Main sowie Bernburger Straße 30, 31, Jägerstraße 34, 35 und Jägerstraße 54, 55 sowie Charlottenstraße 79/80 in Berlin (TEUR 87.526). Weiter wird unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH zum 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 „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 1.930) sowie Haus 6 aus dem Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 8.366). Die Verminderung des Vorratsvermögens ist maßgeblich auf den Abschluss des Projekts „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main zurückzuführen. Bei diesem Projekt sowie für weitere der zum Projekt „Elbquartier Blankenese“ bereits verkauften Einheiten ist die Übergabe der Einheiten an die Käufer erfolgt. Darüber hinaus sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 555 (Vorjahr: TEUR 222) enthalten.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 8.226. Darin sind TEUR 5.907 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2016 TEUR 59.519 (Vorjahr: TEUR 40.694). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 51 % (Vorjahr: 40 %). Der Anstieg der Eigenkapitalquote geht einher mit der in 2016 durchgeführten Kapitalmaßnahme. Dem gegenüber standen der weitere Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien und die hierdurch gestiegene Fremdfinanzierung.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 60.000 (Vorjahr: TEUR 42.500). Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt.

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 2.313 (Vorjahr TEUR 2.446) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (TEUR 548; Vorjahr: TEUR 755), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten (TEUR 528; Vorjahr: TEUR 484), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 245; Vorjahr: TEUR 652), Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten (TEUR 107; Vorjahr: TEUR 227) sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 168; Vorjahr: TEUR 173). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 619 (Vorjahr TEUR 6) enthalten.

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelt es sich im Wesentlichen um Zins- und Tilgungsabgrenzungen sowie in Anspruch genommene Dispo-Kredite.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen zum Bilanzstichtag des Berichtszeitraums Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern in den Bestandsobjekten. Zum Vorjahres-Bilanzstichtag waren hier auch die von Käufern auf die im Rahmen der Projektentwicklungsmaßnahmen bereits geleisteten Zahlungen für verkaufte Einheiten in Höhe von rund EUR 8,3 Mio. enthalten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus einem vom Hauptaktionär gewährten Darlehen (TEUR 1.175; Vorjahr: TEUR 900).

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 2.100; Vorjahr: TEUR 1.200). Zum 31. Dezember 2015 waren in den sonstigen Verbindlichkeiten noch Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 659 enthalten.

### 3.7. Finanzlage des Konzerns

Im Einzelnen wird die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes (Finanzmittelfonds) anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

TEUR	2016	2015
Jahresüberschuss (+) vor Ertragsteuern	487	582
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.114	431
	<b>1.601</b>	<b>1.031</b>
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	952	669
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	0	23
(-) gezahlte Ertragsteuern	-57	-1.019
	<b>2.496</b>	<b>686</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	5.086	20.930
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-383	-2.904
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstige Aktiva	515	2.610
(+/-) Veränderung der sonstigen Rückstellungen	-747	1.074
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125	-721
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	-8.683	-15.099
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.591</b>	<b>6.576</b>
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	5	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen	-22.805	-58.771
(-) Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	0	-400
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	7
(+) erhaltene Zinsen	5	48
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-22.795</b>	<b>-59.116</b>
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	19.250	24.854
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-105	-1.407
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	14.697	43.701
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-12.056	-29.000
(-) gezahlte Zinsen	-898	-716
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>20.887</b>	<b>37.432</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-3.499</b>	<b>-15.108</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode</b>	<b>11.725</b>	<b>26.833</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>8.226</b>	<b>11.725</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernjahresfehlbetrag.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** zeigt maßgeblich den Erwerb eines weiteren Immobilienobjekts für das im Aufbau befindliche Portfolio an ausgewählten Bestandsimmobilien.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Barkapitalerhöhung sowie der Aufnahme und der Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

#### **4. NACHTRAGSBERICHT**

Nach dem 1. Januar 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG.

#### **5. SONSTIGE ANGABEN**

##### **5.1. Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr 2016 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich acht (Vorjahr: zehn) Mitarbeiter in der InCity AG und dem InCity Konzern beschäftigt. Zum 31. Dezember 2016 waren einschließlich Vorstand acht Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

##### **5.2. Übernahmerechtliche Angaben**

Zu den Angaben der ausgegebenen Aktien verweisen wir auf den Anhang.

Dem Vorstand bekanntgewordene direkte und indirekte Beteiligungen mit mehr als 10 % gem. § 22 ff. WpHG sind im Anhang angegeben.

Bestimmungen über Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes ergeben sich aus § 84 Aktiengesetz und über Satzungsänderungen aus §§ 179 ff. Aktiengesetz.

Sonderregelungen für den Fall des Kontrollwechsels und Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit dem Vorstand im Fall einer Übernahme liegen nicht vor.

#### **6. RISKIKO- UND CHANCENBERICHT**

##### **6.1. Risikomanagement**

Das Risikomanagementsystem der InCity AG basiert im Wesentlichen auf einem einheitlichen und stringenten Reportingprozess aller vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen.

Im Geschäftsfeld der Immobilienbestandshaltung beinhaltet dies ein Finanz- und Objektreporting. Das Objektreporting findet in monatlichen Intervallen statt, das Finanzcontrolling findet auf Basis der von der Projektgesellschaft erstellten laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch wird ein umfassendes Bild über die Objekt- und Finanzsituation erlangt. Die konkreten Vorgaben hierfür finden sich



in den vertraglichen Vereinbarungen mit den jeweiligen Property Managern und im Asset Management Vertrag zwischen der Objektgesellschaft und der InCity AG.

Im Geschäftsfeld der Projektbeteiligungen beinhaltet dies sowohl ein Finanz- wie auch ein Baureporting. Dabei findet das Baureporting regelmäßig in 14-tägigen Intervallen statt. Das Finanzcontrolling findet auch hier auf Basis der von der Projektgesellschaft erstellten laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch kann ein umfassendes Bild über die Projekt- und Finanzsituation erlangt werden. Die konkreten Vorgaben hierfür finden sich in den Gesellschafterdarlehensverträgen der InCity AG mit den Projektgesellschaften und dahingehenden weiteren Gesellschafterbeschlüssen.

Von wesentlicher Bedeutung ist die Überwachung der Liquidität. Täglich wird eine Kontenübersicht erstellt. Die umfassende Liquiditätsplanung wird wöchentlich aktualisiert.

Auf Basis von monatlichen Cost-Controlling-Reports erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der Ist-Kosten-Situation und dem jeweiligen Monats- und Jahresbudget. Eine Erfolgs- und Liquiditätsplanung für drei Jahre wird jährlich aktualisiert und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Insbesondere durch das zeitnahe Controlling der Liquidität kann der Vorstand frühzeitig unternehmensgefährdende Entwicklungen erkennen und Maßnahmen einleiten.

## **6.2. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem**

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem umfasst auch den Rechnungslegungs- und Konzernrechnungslegungsprozess der InCity AG. Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften eingebunden. Im Hinblick auf den Rechnungslegungs- und den Konzernrechnungslegungsprozess erachten wir solche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems als wesentlich, die die Bilanzierung bzw. die Konzernbilanzierung und die Gesamtaussage des Jahresabschlusses einschließlich Lagebericht sowie des Konzernabschlusses einschließlich Konzernlagebericht maßgeblich beeinflussen können.

Dies ist insbesondere die Identifikation der wesentlichen Risikofelder und Kontrollbereiche mit Relevanz für den Rechnungslegungs- und Konzernrechnungslegungsprozess sowie Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen. Auf Grund der Größe der Gesellschaft und des Konzerns bestehen die Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen insbesondere aus vordefinierten Genehmigungsprozessen.

## **6.3. Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken**

Die Risikosituation der InCity Gruppe ist gegenüber dem Vorjahr unverändert stabil.

Für das Jahr 2017 erwartet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 %. Die solide Konjunktur, ein robuster Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderung und ein im historischen Vergleich weiterhin niedriges Zinsniveau

werden in eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnungen und gewerblichen Flächen sowie großer Kaufbereitschaft bei Investoren im Immobilienmarkt resultieren.

Die solide Eigenkapitalquote der InCity AG bildet die Basis für ein stetiges Wachstum.

Identifizierte Risiken wurden ausreichend adressiert und sofern notwendig im Rahmen von Rückstellungen im Einzel- und Konzernabschluss der InCity AG berücksichtigt. Darüber hinaus konnten anhand der vergangenen oder erwarteten zukünftigen Ereignisse keine Risiken identifiziert werden, welche den Fortbestand der InCity AG oder der InCity Gruppe gefährden könnten.

## **6.4. Risiken und Einzelchancen**

### **6.4.1. Investitionsrisiken**

#### **6.4.1.1. Bestandsimmobilien**

##### **Rechtliche Risiken**

Die InCity AG ist dem allgemeinen Risiko ausgesetzt, dass sich Rahmenbedingungen durch neue Gesetzgebungen oder andere Vorschriften verändern können. Solche Regelungen können das Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen. Die InCity AG hat ihrer Unternehmenstätigkeit auf Deutschland beschränkt. Derartige Veränderungen treten in den meisten Fällen nicht überraschend und plötzlich auf. Daher bleibt in der Regel ausreichend Reaktionszeit für die InCity AG, um auf Veränderungen zu reagieren.

##### **Bewertungsrisiken**

Die von der InCity AG über Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien könnten nach Erwerb im Wert fallen und zu bilanziellen Wertberichtigungen führen. Der im Konzernabschluss ausgewiesene Buchwert der Immobilie basiert auf um reguläre Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten. Der Vorstand bewertet die Immobilien, teilweise auch anhand eines Wertgutachtens eines unabhängigen, anerkannten Wertgutachters, während der Bestandshaltungsphase einmal jährlich auf Basis von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen in dem jeweiligen Immobilienmarkt aber auch der konjunkturellen Entwicklungen und dem Zinsniveau. Zusätzlich spielen ermessensabhängige Faktoren wie die Beurteilung von Qualität und Lage der Immobilie oder die Höhe der erzielbaren Mieten in dem Objekt eine Rolle. Zur Reduzierung dieses Risikos führt die InCity AG vor dem Erwerb einer potenziellen Bestandsimmobilie eine umfassende Due Diligence durch, zu der in der Regel auch eine Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen, anerkannten Wertgutachter gehört, um zu Beginn des Engagements eine objektive Bewertung der Immobilie zu erhalten. Außerdem stehen bei der Auswahl der Objekte für den Portfolioaufbau der InCity AG Objekte im Vordergrund, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Eine direkte Auswirkung von potentiellen künftigen bilanziellen Wertberichtigungen auf die Liquidität der InCity AG besteht jedoch nicht.

## **Akquisitionsrisiken**

Bei der Auswahl der Immobilien für die Bestandhaltung kann es zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln kommen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass angekaufte Objekte nicht den Renditeerwartungen entsprechen bzw. sich negativ entwickeln. Hier kann sich für die InCity AG das Risiko aufteilen, dass sich ein negativer Einfluss auf den Konzerngeschäftsverlauf ergibt. Die InCity AG begegnet diesem Risiko damit, dass sie eine umfassende wirtschaftliche, technische, rechtliche und finanzielle Due Diligence durchführt und Experten hinzuzieht. So unterliegt jeder Ankauf einer sorgfältigen Prüfung. Hierfür hat die InCity AG einen standardisierten Prozess etabliert, um sicherzustellen, dass Risiken bei Akquisitionsobjekten erkannt und eingeschätzt werden. Grundsätzlich konzentriert sich die InCity AG bei der Akquisition von Bestandsimmobilien auf die beiden Immobilienmärkte Berlin und Frankfurt am Main. Damit stellt die InCity AG sicher, dass tiefe Kenntnisse des jeweiligen Immobilienmarkts innerhalb des Unternehmens aufgebaut werden können und eine Vernetzung mit den jeweiligen Marktteilnehmern sichergestellt ist.

### **6.4.1.2. Projektbeteiligungen**

#### **Risiken für das eigene Beteiligungsportfolio**

Die unmittelbaren Risiken der InCity AG betrafen im Jahr 2016 größtenteils die Werthaltigkeit der Beteiligungen an und Forderungen gegen Tochterunternehmen beziehungsweise der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögensgegenstände. Durch die den Projektgesellschaften jeweils in den Gesellschafterdarlehensverträgen vorgegebenen Reportingstrukturen ist eine zeitnahe Berichterstattung sichergestellt. Mit Hilfe dieser ist der Vorstand in der Lage, unternehmenskritische Situationen, sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich, frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Durch die Zusammenarbeit mit kompetenten und durch die InCity AG akkreditierten Projektpartnern und die laufende Überwachung der Projekte durch die InCity AG wird von Beginn an die Begrenzung des Projektrisikos und damit das Risiko aus der Beteiligung reduziert.

#### **Abhängigkeit von der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften**

Die wesentlichen Risiken bei der Ausweitung des Geschäftsvolumens fokussieren sich auf die Beteiligungsmöglichkeit an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften. Sollte der InCity AG der Erwerb von Beteiligungen an solchen Projektgesellschaften zukünftig nicht oder nicht in ausreichendem Umfang gelingen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Umsatz- und Ertragslage und auf die Wachstumsaussichten des Projektgeschäftes haben. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch die kontinuierliche Pflege des bestehenden Netzwerkes an Projektpartnern beziehungsweise durch den Ausbau eines solchen Netzwerkes auch mit Hilfe der bereits akkreditierten Projektpartner sowie der fremdfinanzierenden Banken.

### **Risiko durch negative Ergebnisse in den Beteiligungsgesellschaften**

Die InCity AG geht in ihrem Geschäftszweig „Projektbeteiligungen“ Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften ein. Um dem Risiko eines negativen Ergebnisses in den Beteiligungsgesellschaften entgegenzutreten, beteiligt sich die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit mindestens 51 %. Dieses Vorgehen sowie geeignete satzungsrechtliche Bestimmungen oder Verträge gewährleisten frühzeitig die Möglichkeit einer direkten Einflussnahme auf die Geschäftsführung und somit auf die Projektentwicklung selbst. Zudem nimmt die InCity AG die Funktion des Controllings in den Bereichen Technik und Finanzen durch den Einsatz eigenen Personals wahr. Weiterhin fixiert die InCity AG vertraglich die jederzeitige Möglichkeit der Einsichtnahme in alle Geschäftsunterlagen. Zudem bedürfen im Innenverhältnis Geschäfte, die erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, der Zustimmung der InCity AG.

### **Gefahr des Verlustes der in die Projektgesellschaften eingebrachten Gesellschafterdarlehen (Eigenmittel für das Projekt)**

Die InCity AG stellt der Projektgesellschaft grundsätzlich den Großteil der zur Gesamtprojektfinanzierung notwendigen Eigenmittel in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zur Reduzierung eines Verlustrisikos des Gesellschafterdarlehens konzentriert sich die InCity AG einerseits auf die Zusammenarbeit mit von ihr vorher akkreditierten Partnern mit entsprechendem Track-Record. Andererseits fließen eigene Analysen des Projektes durch einen gesondert beauftragten, zertifizierten Sachverständigen ein. Darüber hinaus lässt sich die InCity AG regelmäßig eine Call-Option auf die gesamten Geschäftsanteile der Gesellschaft einräumen, so dass mittels eines durch die InCity AG eingesetzten Geschäftsführers das Projekt im Krisenfall zumindest bestmöglich nach den Interessen der InCity AG abgewickelt werden kann.

## **6.4.2. Projektspezifische Risiken**

### **6.4.2.1. Bestandsimmobilien**

#### **Risiken aus der Vermietung**

Der wirtschaftliche Erfolg einer Bestandsimmobilie hängt wesentlich von der Vermietung ab. Werden leerstehende Flächen oder leergezogene Flächen nicht zeitnah neu vermietet, schmälert dies die Erlöse. Außerdem können Mieter auf Grund von außerordentlichen Gründen kündigen oder über einen längeren Zeitraum nicht in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Neben den Einnahmeausfällen können auch zusätzliche Kosten verursacht werden, die unter Umständen nicht auf die verbleibenden Mieter umgelegt werden können.

Im Bereich der wirtschaftlichen Due Dilligence vor Ankauf und bei den Neuvermietungen führt die InCity AG standardisierte Bonitätsanalysen der Mieter durch. Einem potentiellen Leerstandsrisiko begegnet sie mit einem aktiven Asset und Property Management und sichert durch eine aktive Betreuung der Mieter langfristige Mietverträge. Das Forderungsmanagement überwacht kontinuierlich die Zahlungseingänge und kann damit zeitnah Versäumnisausfällen entgegenwirken. Bei Mietvertragsabschlüssen arbeitet die InCity AG mit standardisierten Musterverträgen, die den strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts für

langfristige Mietverträge entsprechen. Diese lässt sie regelmäßig durch externe Juristen abgleichen. Die Erfüllung des Schriftformerfordernisses der Mietverträge wird im Rahmen der rechtlichen Due Diligence geprüft und ggf. im Falle eines Erwerbs der Immobilie durch die InCity Gruppe vor Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel nachgezogen.

### **Abhängigkeit von externen Dienstleistern**

Die InCity AG hat Tätigkeitsbereiche im Zusammenhang mit der Bestandshaltung von Immobilien, die nicht zu ihren Kernkompetenzen zählen an professionelle externe Dienstleister ausgelagert. Sollten deren Leistungen mangelhaft sein, so könnte dies zu Verlusten führen und sich negativ auf die Entwicklung des Konzerns auswirken. Die InCity AG begegnet diesem Risiko frühzeitig bereits im Auswahlprozess der Dienstleister vor Beauftragung. Außerdem erfolgt ein enges Monitoring von Seiten der InCity AG während der Beauftragungsphase.

### **Risiken aus der Objektqualität**

Auf Grund von Instandhaltungsversäumnissen, einem unzureichenden Brandschutz oder Bauschäden können sich Risiken für die Objektqualität ergeben. Ebenso könnten Verstöße gegen baurechtliche Anforderungen bestehen. Die InCity AG begegnet diesem Risiko im Rahmen einer detaillierten technischen Due Diligence im Vorfeld des Ankaufsprozesses. Mit Übergang des Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsels werden die Bestandsimmobilien im Rahmen des Asset Managements intensiv durch die InCity Gruppe betreut, innerhalb der Gesellschaft werden sowohl das kaufmännische wie auch das technische Asset Management erbracht. Das Property und Facility Management wird an externe Dienstleister vergeben, wobei die InCity AG nur mit einem kleinen Kreis von erfahrenen Property Managern zusammenarbeitet, so dass eine optimale Abstimmung gewährleistet ist. Instandhaltungen, Beseitigung von Bauschäden und Ertüchtigungen des Brandschutzes bei den einzelnen Immobilien erfolgen mit enger Begleitung durch das technische Management der InCity AG sowie externe Sachverständige.

### **Gefahr der Beschädigung oder des Verlustes der Immobilie**

Es besteht das Risiko, dass eine Bestandsimmobilie ganz oder teilweise zerstört wird. Des Weiteren könnten abgeschlossene Versicherungen in der Höhe nicht ausreichen, die Schäden zu decken oder ihre Leistung teilweise oder ganz verweigern. Die InCity AG begegnet dem Risiko damit, dass sie sich vor Abschluss der notwendigen Versicherungen von professionellen externen Anbietern beraten lässt.

#### **6.4.2.2. Projektbeteiligungen**

##### **Risiken bei der Herstellung von Immobilien**

Bei der Durchführung der in den Beteiligungsgesellschaften bilanzierten Bau- und Herstellungsvorhaben kann es zu Risiken insbesondere dadurch kommen, dass sich bei Neubauten oder Sanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben, beispielsweise durch die Insolvenz eines Generalunternehmers oder Subunternehmers, verhängte Baustopps oder durch Mietauseinandersetzungen (insbesondere über Änderungen oder Beendigungen von Mietverhältnissen).

Weiterhin besteht die Gefahr von Überschreitungen des Zeitplans. Die InCity AG begegnet diesem Risiko in der Weise, dass im Rahmen der Vertragsgestaltung die Risiken für die InCity AG soweit wie möglich begrenzt werden. Darüber hinaus soll durch ein zeitnahe technisches und kaufmännisches Projektcontrolling eine Risikoreduzierung erreicht werden.

##### **Abhängigkeit von der Kenntnis der lokalen Marktbedingungen**

Die InCity AG konzentriert sich bei der Investition in neue Projektgesellschaften im Wesentlichen auf die wichtigsten wirtschaftsstarken Metropolregionen Deutschlands. Die erfolgreiche Durchführung von Projekten wird von einer Vielzahl von Parametern wie z. B. der Beschaffenheit des jeweiligen regionalen Marktes im Hinblick auf die Durchführung und Veräußerung beeinflusst. Um den hieraus resultierenden Risiken entgegenzutreten, arbeitet die InCity AG mit akkreditierten Partnern zusammen, die im jeweiligen Markt eine hohe Expertise vorweisen können. Zudem nimmt die InCity AG eine Controlling-Funktion innerhalb des jeweiligen Projektes wahr.

##### **Risiko aus Gewährleistungen**

Für die Projekte der InCity AG und der InCity Gruppe werden die latenten Gewährleistungsrisiken überwacht und grundsätzlich die seinerzeit beauftragten Subunternehmen in Anspruch genommen. Dies wird weitestgehend durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften oder Sicherungseinhalte sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften im Geschäftszweig der Projektbeteiligungen werden außerdem nach Abschluss des Projekts die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft mittels einer eingeräumten Put-Option regelmäßig an den Mitgesellschafter übertragen. Da die InCity AG selbst nicht direkt für Gewährleistungsverpflichtungen von Projektgesellschaften einsteht, sind etwaige Gewährleistungsrisiken nahezu ausgeschlossen.

##### **Risiken bei der Vermarktung von Immobilien**

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere durch eine Verlängerung des benötigten Zeitrahmens für den geplanten Abverkauf ergeben. Auch die Änderung steuerlicher Bedingungen (beispielsweise Wegfall von weiteren Steuervergünstigungen auf Erwerberseite) könnte eine Platzierung der Immobilien im Markt stören und zu einer Verlängerung der Durchlaufzeiten führen. Weitere Risiken können sich ergeben, wenn die kalkulierten Verkaufspreise auf Grund zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder wenn sich Änderungen steuerlicher,

politischer oder sonstiger Marktbedingungen ergeben. Die InCity AG begegnet dem Risiko sich möglicherweise negativ ändernder Umfeldfaktoren durch die Bestrebung, die Vermarktung innerhalb eines überschaubar kalkulierbaren Zeitraumes von durchschnittlich etwa 24 Monaten zu realisieren.

#### **Haftungsrisiko auf Grund von Altlasten und anderen Gebäude- oder Bodenrisiken**

Die InCity AG und die zur InCity Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften tragen stellenweise das Risiko, dass die im Eigentum und Entwicklung befindlichen Grundstücke mit Altlasten und/oder Kriegslasten (Blindgänger), Bodenverunreinigungen oder -kontaminierungen belastet sind. Die InCity Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und jeweils zusätzlich eigene Gutachten zu der Gesamtmaßnahme erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht im bestehenden Immobilienportfolio keine Risiken bekannt, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder zu einer Gefährdung des Fortbestands der Gesellschaft oder einer ihrer Töchter führen können.

#### **6.4.3. Finanzielle Risiken**

##### **Aufnahme von Fremdkapital**

Die InCity Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzeptes und der Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel. Diese werden unter anderem zum Erwerb von Bestandsimmobilien sowie zum Erwerb von Grundstücken und dem Bau von Immobilien im Rahmen der Projektbeteiligungen benötigt.

Im Rahmen des Ankaufs von Bestandsimmobilien muss die InCity AG ebenfalls finanzielle Mittel investieren. Die zum Stichtag 31. Dezember 2016 im Portfolio der InCity AG befindlichen Bestandsimmobilien wurden jeweils mit einem Fremdfinanzierungsanteil erworben. Es wurden Darlehensverträge mit Zinsfestschreibungen bzw. Zinssicherungen für die jeweilige Festlaufzeit der Darlehen abgeschlossen. Im Zuge der weiteren Ausweitung des Portfolios an ausgewählten Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main wird die InCity Gruppe weitere objektbezogene Fremdmittel bei Banken aufnehmen müssen. Der Vorstand geht davon aus, dass die von den Banken gewährten Finanzierungen wie bisher auch zu marktgerechten Konditionen angeboten werden.

Im Rahmen der Projektbeteiligungen muss die InCity AG die finanziellen Mittel im Voraus investieren, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity Gruppe hat deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Die von den Banken gewährten Finanzierungen der InCity Gruppe bestehen grundsätzlich aus der Ankauffinanzierung für die Grundstückserwerbskosten und der daran anschließenden Aufbaufinanzierung für die Baumaßnahmen. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute die Bereitstellung insbesondere der Mittel für die Aufbaufinanzierung im Regelfall an Vorverkaufsaufgaben und/oder Vermietungsaufgaben. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10 % bis 50 %) oder die Vermietung dieser (rund 55 %) beinhalten.

### **Fremdkapitalbeschaffungsrisiken durch eine veränderte Bankenlandschaft**

In Folge der Finanzkrise kam es auch bei deutschen Banken zu Problemen, welche insbesondere ein erhöhtes Erfordernis des Eigenkapitalnachweises und eine geringere Risikobereitschaft der Institute nach sich zogen. Da die InCity AG zu mehreren Kreditinstituten langjährige positive Geschäftsbeziehungen pflegt, waren für die Gesellschaft bisher keine größeren Schwierigkeiten bei der Projektfinanzierung auszumachen.

Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute infolge der Vorverkaufsauflage/Vermietungsaufgabe künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten Fertigstellung, später als geplant erfolgen. Ebenso besteht die Gefahr, dass Fremdkapital über Kreditinstitute für den Ankauf von Bestandsimmobilien infolge von LTC / LTV-Ratios nur noch zu ungünstigen Konditionen zu beschaffen ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich auch für eine längere als die von der InCity Gruppe geplante Zeit eine Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung ergeben oder für die Kaufpreisbelegung für ein Bestandsobjekt eine höhere Eigenkapitalquote als geplant erforderlich sein, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die InCity Gruppe begegnet diesem Risiko in der Weise, dass sie regelmäßig einen Mindestbestand an Eigenmitteln und freier Liquidität vorhält, um möglichen Finanzierungsempässen weitestgehend begegnen zu können und ggf. eine höhere Eigenkapitalanforderung zur Kaufpreisbelegung für eine Bestandsimmobilie darstellen zu können.

### **Aufnahme von Eigenkapital und/oder Mezzanine-Darlehen**

Zur Ausweitung des Geschäftsvolumens und Erweiterung des Geschäftsmodells mit dem Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien benötigt die InCity AG umfangreiche finanzielle Mittel. Hierfür warb die InCity AG in der Vergangenheit Geld durch die Ausgabe von Aktien und (Options-) Anleihen ein. Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine Kapitalmaßnahme durchgeführt. Sollte eine ausreichende Refinanzierung zukünftig nicht mehr oder nur in geringerem Umfang erfolgen, könnte sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Um aber auch zukünftig die Möglichkeit der Aufnahme von Eigenkapital zu haben, pflegt die Gesellschaft den Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern durch eine offene Kommunikation.

### **Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken bestehen aus Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von eigenen Kreditlinien und kontinuierlichen Kontrollverfahren gesteuert.

Die InCity AG überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsempässes mittels einer Kontenübersicht. Wöchentlich wird die umfassende Liquiditätsplanung aktualisiert. Die InCity AG ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen.

Im Rahmen der Finanzierung von Bestandsimmobilien wurden im Geschäftsjahr Darlehensverträge mit Laufzeiten von jeweils zehn Jahren und entsprechenden Zinsbindungen bzw. Zinssicherungsgeschäften



abgeschlossen. Der Vorstand plant auch im Rahmen des Erwerbs weiterer Bestandsimmobilien den Abschluss von langfristigen Bankdarlehen, mit Laufzeiten und Zinsfestschreibungen von drei bis zehn Jahren, um so Zinsänderungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Liquiditätsrisiken bestehen bei fälligen Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind und von den finanzierenden Banken gegebenenfalls nicht verlängert werden.

Die Projektfinanzierungen der InCity Gruppe bestehen quasi ausschließlich aus kurzfristigen Terminkrediten mit Laufzeiten von in der Regel maximal zwölf bis 24 Monaten. In der Vergangenheit wurden diese kurzfristigen Terminkredite, die jeweils vollständig durch das beliehene Objekt besichert sind, bei Bedarf prolongiert. Daher geht der Vorstand davon aus, dass die kurzfristigen Terminkredite wie in der Vergangenheit weiterhin bis zum vollständigen Abverkauf des jeweiligen Projektes prolongiert werden. Des Weiteren werden die finanzierten Objekte sukzessive und ohne Unterdeckung verkauft, so dass sich sowohl das Gesamtfinanzierungsvolumen als auch die gewährten Objektsicherheiten entsprechend kontinuierlich reduzieren.

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit aus den kurzfristigen Objektfinanzierungen.

#### **6.4.4. Chancen der künftigen Entwicklung**

##### **Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital**

Die InCity AG hat im Geschäftsjahr 2014 beschlossen, ihr bisheriges Geschäftsmodell der ausschließlichen Projektbeteiligungsfinanzierungen um den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin zu erweitern. Deren Mietüberschüsse sollen in einem ersten Schritt die Deckung der Fixkosten sicherstellen. Mit diesem Schritt wird das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament gestellt.

Im Berichtszeitraum wurde eine Erhöhung des Grundkapitals durch Bareinlagen unter Beachtung der Bezugsrechte der Aktionäre von EUR 42,5 Mio. auf EUR 60,0 Mio. durchgeführt. Die erfolgreich durchgeführte Kapitalmaßnahme stellt unter Beweis, dass die InCity AG über Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung am Kapitalmarkt verfügt, die ihr erlauben, die angestrebte Wachstumsstrategie auch weiter zu verfolgen.

Das Umfeld auf dem Immobilienmarkt in Deutschland wird vom Vorstand weiterhin als gut bewertet und die Gesellschaft wird den Markt weiterhin nach Möglichkeiten für Investitionen in Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen prüfen.

Das Zinsniveau bewegte sich in der Berichtsperiode weiterhin auf historischen Tiefstständen. Daher rechnet die Gesellschaft damit, dass im Falle von Neufinanzierungen die künftigen Finanzierungskosten weiter nahezu auf dem bisherigen Niveau gehalten werden können.

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass die Gesellschaft gut aufgestellt ist, um die sich bietenden Chancen auf dem Projektentwicklungs- und Immobilieninvestitionsmarkt in Deutschland zu nutzen.

## **7. PROGNOSEBERICHT**

### **7.1. Ausgangssituation**

Der InCity Konzern hat im Geschäftsjahr 2016 mit dem Erwerb des Büro- und Geschäftshauses Charlottenstraße 79/80 die in 2014 beschlossene Strategie des Auf- bzw. Ausbaus eines Bestandsportfolios konsequent weiter verfolgt. Der Erfolg dieser Strategie lässt sich auf Grund der Rechnungslegung nach HGB, bei der die Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, bisher noch nicht an den Geschäftszahlen ablesen. Die substantielle Wertsteigerung des bestehenden Immobilienportfolios in Folge der positiven Marktentwicklung wird in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet, führt aber zu wesentlichen stillen Reserven, da zum einen jährliche Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von ca. EUR 1,3 Mio. ergebnismindernd erfasst werden, zum anderen Wertsteigerungen für bilanzielle Zwecke unberücksichtigt bleiben. Darüber hinaus erwirtschaftet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten in Höhe von ca. EUR 1,1 Mio., welche zu einer Erhöhung des Net Asset Values („NAV“) beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind.

Der Vorstand der InCity AG hat sich im Geschäftsjahr 2016 intensiv um den Erwerb weiterer Investitionsobjekte bemüht. Die Voraussetzungen für den Zukauf weiterer Objekte wurden mit der im ersten Halbjahr 2016 durchgeführten Kapitalerhöhung geschaffen, zu deren Einzelheiten auf Punkt 1.4 dieses Lageberichts verwiesen wird. Auch wenn das aktuelle Marktumfeld bei Investitionen das Eingehen von Kompromissen erfordert, sind die Investitionskriterien des InCity Konzerns auf langfristigen Werterhalt bei kurz- bis mittelfristiger Stärkung der Ertragskraft des Konzerns ausgerichtet. Da bei einer Vielzahl von möglichen Investitionen in 2016 diese Faktoren in keinem angemessenen Verhältnis zueinander standen, hat der Vorstand von einer Reihe möglicher Ankäufe abgesehen.

Die bestehenden Projektbeteiligungen konnten im Berichtszeitraum wichtige Meilensteine erreichen. Das Projekt „Gallushöfe“ konnte abgeschlossen werden. Sämtliche Wohneinheiten wurden an die Käufer übergeben. Im Konzern führte dies bereits in 2016 zu einem positiven Ergebniseffekt. Ebenfalls positiv entwickelte sich das Projekt „Rhein VII“, in dem der Vertrieb nahezu abgeschlossen ist und die Einheiten des südlichen Baufeldes bereits an die Erwerber übergeben wurden. Weitere Beteiligungserträge aus dem Projekt „Flugfeld Böblingen“ und dem Projekt „Heimat 79“ wurden auf Einzelabschlussenebene im Geschäftsjahr wirksam.

Mit den in 2014 eingeleiteten und seither konsequent weiter verfolgten Maßnahmen wurde das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres und solideres Fundament gestellt und damit die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Konzerns geschaffen.

## **7.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr und lag damit wieder über dem 10-Jahresdurchschnitt von 1,4 %.

Die Bundesregierung prognostiziert für das Jahr 2017 ein Wachstum von 1,4 %.

Trotz der jüngsten und angekündigten Zinsschritte der Federal Reserve hält die EZB an niedrigen Zinsen fest. Auch das Anleihekaufprogramm soll bis mindestens Ende des Jahres 2017 beibehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das derzeitige Zinsniveau für kurzfristige Finanzierungen nahezu stabil bleiben, gegebenenfalls leicht ansteigen wird. Bei den langfristigen Immobilienfinanzierungen gehen wir mittelfristig von einem Anstieg des Zinsniveaus aus. Da dieser Anstieg nicht unmittelbar zu einer spürbaren Reduzierung der Ankaufsfaktoren führen wird, geht der Vorstand davon aus, dass das Umfeld für wertige Immobilien in Top Lagen auch in 2017 unverändert bleiben wird. Insgesamt wird der Anlagedruck unverändert hoch bleiben, wovon neben Aktienwerten insbesondere die Immobilienbranche weiter profitieren dürfte.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass sich die vorsichtige Finanzierungspolitik der Kreditinstitute nicht wesentlich ändern wird.

Die Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell sehen wir weiterhin als stabil an.

## **7.3. Pipeline**

Aktuell prüft die Gesellschaft den Ankauf vielversprechender Objekte, die auf Grund ihres Renditeprofils und ihrer Lage dem angedachten Investitionsprofil entsprechen. Der Ausbau des Bestandportfolios stellt weiterhin einen Hauptfokus im Geschäftsjahr 2017 dar.

## **7.4. Ausblick**

Mit der vollständigen Ertragsrealisierung des Projektes „Gallushöfe“ in 2016 wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zukünftig vordergründig von den bestehenden und zukünftigen Investitionen in Bestandsimmobilien geprägt sein.

Das Geschäftsjahr 2017 wird insbesondere im Konzernabschluss nochmals durch einen deutlich negativen Ergebnisbeitrag geprägt sein. Dieser ist jedoch unter Berücksichtigung der unter 7.1. Ausgangssituation gemachten Erläuterungen zu den handelsrechtlichen Abschreibungen sowie den im Konzern erwirtschafteten Tilgungsleistungen zu würdigen. Die Gesellschaft plant für den InCity Konzern ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen zukünftigen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2017 derzeit ein Jahresergebnis zwischen EUR -2,0 Mio. und EUR -2,4 Mio. Mit der geplanten Vermietung der sich derzeit im Umbau befindlichen und nahezu leer stehenden Bestandsimmobilie „Jägerstr. 54/55“ in Berlin ab 2018, wird mit zusätzlichen Mieteinnahmen im Konzern von ca. EUR 1 Mio. gerechnet, welche sich nahezu

vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden. Den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios wird die Gesellschaft ohne einen spürbaren Anstieg von operativen Kosten auf Ebene der InCity AG umsetzen können. Dies bedeutet, dass zukünftige Investitionen unmittelbar einen positiven Effekt auf die Ertragslage haben werden. Für die Umsetzung zukünftiger Investitionen geht der Vorstand von Kosten in Höhe von EUR 0,4 Mio. aus, die in der Prognose enthalten sind.

Ebenfalls ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen unterjährigen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2017 plant der Vorstand für die InCity AG derzeit mit einem Jahresergebnis 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.

## **8. SCHLUSSEKTLÄRUNG GEM. § 312 Abs. 3 AktG**

Die InCity AG hat nach den Umständen, die ihr in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit einem verbundenen Unternehmen vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und hat im Berichtszeitraum weder auf Veranlassung noch im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen Maßnahmen getroffen oder unterlassen.

Frankfurt am Main, 31. März 2017



Michael Freund  
Vorstand (CEO)