

2015  
Geschäftsbericht

---

## KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	2015	2014	Abweichung	
			absolut	relativ
EBIT	-2,0	-2,0	0,0	0%
Zinsergebnis	-0,2	-0,2	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	-0,7	-2,7	2	74%
EBT	-2,2	-4,0	1,8	45%
Laufendes Ergebnis	-2,1	-4,0	1,9	48%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-1,6	0,8	-2,4	>-100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-23,5	-6,8	-16,7	>-100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	23,7	4,9	18,8	>100%
<b>in Mio. EUR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>absolut</b>	<b>relativ</b>
Bilanzsumme	44,0	22,3	21,7	97%
Umlaufvermögen	8,2	9,7	-1,5	-15%
<i>davon gewährte Darlehen Neuprojekte</i>	6,4	6,2	0,2	3%
<i>davon Liquidität</i>	1,3	2,6	-1,3	-50%
Eigenkapital	41,9	13,1	28,8	>100%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	42,5	12,6	29,9	>100%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1,4	0,5	0,9	>100%
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0,3	0,0	0,3	100%
EK-Quote (in %)	95,3	58,8		

## KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	2015	2014	Abweichung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	45,4	35,2	10,2	29%
Gesamtleistung	21,4	28,4	-7	-25%
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	1,2	-0,8	-67%
EBIT	1,3	0,4	0,9	>100%
EBT	0,6	-0,2	0,8	>100%
Periodenergebnis	0,2	-0,9	1,1	>100%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,03	-0,30	-0,27	90%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	6,6			
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-59,1			
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	37,4			

in Mio. EUR	2015	2014	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	103,0	80,4	22,6	28%
Kurzfristige Vermögensgegenstände	30,8	72,1	-41,3	-57%
<i>davon Immobilienprojekte</i>	16,0	40,0	-24,0	-60%
<i>davon liquide Mittel</i>	11,7	26,8	-15,1	-56%
Eigenkapital	40,7	13,3	27,4	>100%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	42,5	12,6	29,9	>100%
Verbindlichkeiten	59,8	65,0	-5,2	-8%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	45,5	30,8	14,7	48%
EK-Quote (in %)	39,5	16,5		

### AKTIE

	2015	2014
Aktienkurs (in EUR)	1,00	0,95
Aktienanzahl (absolut)	42.500.000	12.619.967
Streubesitz (in %)	ca. 6	ca. 25
Marktkapitalisierung (in EUR)	42.500.000	11.988.969

# INHALTSVERZEICHNIS

## 2015 Geschäftsbericht

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>05</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>08</b>
<b>Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015</b>	<b>13</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	14
Wirtschaftsbericht	24
Finanzanalyse	27
Nachtragsbericht	41
Sonstige Angaben	41
Risiko- und Chancenbericht	41
Prognosebericht	51
Schlussfolgerung gem. § 312 Abs.3 AktG	53
<b>Konzernabschluss nach HGB und Jahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>55</b>
<b>Konzernabschluss nach HGB</b>	<b>57</b>
Konzern-Bilanz	58
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	60
Konzern-Kapitalflussrechnung	61
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	62
Anhang	64
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	77
<b>Jahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>79</b>
Bilanz	80
Gewinn- und Verlustrechnung	83
Entwicklung des Anlagevermögens	84
Anhang	86
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	96
<b>InCity-Portfolio</b>	<b>97</b>
<b>Investor Relations</b>	<b>105</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>108</b>
<b>Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</b>	<b>109</b>
<b>Impressum</b>	<b>111</b>

## VORWORT DES VORSTANDS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das vergangene Geschäftsjahr 2015 hat die InCity Immobilien AG ein gutes Stück vorangebracht auf dem Weg, unser Unternehmen auf ein stabiles und wachstumstragendes Fundament zu stellen. Mit dem Erwerb von zwei weiteren Wohn- und Geschäftsimmobilien in Berlin verfolgten wir die Erweiterung des Geschäftsmodells um den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien konsequent weiter. Die Gebäude liegen in zentraler Lage im Stadtteil Mitte und verfügen zusammen über rund 8.700 Quadratmeter vermietbare Fläche. Mit dem Erwerb einer weiteren Immobilie in Berlin im März 2016 (und damit nach Abschluss der Berichtsperiode) verfügen wir nun über insgesamt fünf Bestandsimmobilien, vier befinden sich in der Bundeshauptstadt, eine in Frankfurt am Main. Die Käufe brachten uns unserem Ziel, eine verlässliche und nachhaltige Einnahmequelle zur Deckung unserer laufenden Kosten zu erschließen, deutlich näher.

### **Projektbeteiligungen**

Unsere bestehenden Projektbeteiligungen erreichten wichtige Meilensteine: Wir haben die Projektentwicklung „Flugfeld Böblingen“ erfolgreich abgeschlossen, die bestehenden Baumaßnahmen entwickelten sich im Hinblick auf Baufortschritte und Abverkaufsquoten weitestgehend planmäßig.

Im April 2015 erfolgte der Baustart bei der Projektbeteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main. Bis Ende 2016 soll auf rund 4.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Wohnanlage mit 52 Eigentumswohnungen und Tiefgarage in der Kostheimer Straße im Frankfurter Stadtteil Gallus entstehen. Inzwischen sind rund 91 % der Wohnungen verkauft.

In Düsseldorf erwarben wir aus der Projektentwicklung „Rhein VII“ ein Punkthaus in direkter Ufernähe. Es handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von knapp 1.200 Quadratmetern sowie 14 Tiefgaragenstellplätzen. Wir planen, die Wohneinheiten als Eigentumswohnungen zu vermarkten. Die Fertigstellung wird voraussichtlich zum Jahresende erfolgen.

Die Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg schritt im Berichtsjahr 2015 weiter voran, aktuell sind mehr als 91 Prozent der Einheiten verkauft, die Übergaben der fertiggestellten Häuser sind größtenteils im Geschäftsjahr 2015 erfolgt. Vor allem Restmängel sowie die Verschiebung der Endabnahmen führten zu Abschreibungen, die wir im Geschäftsjahr 2015 vorgenommen haben. Sie belasteten das Ergebnis der InCity AG durch eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1.000.

### **Kapitalmaßnahmen**

Um insbesondere den Erwerb der Bestandsimmobilien zu ermöglichen, führten wir im vergangenen Jahr zwei Kapitalerhöhungen durch und bereiteten den Weg für eine weitere Kapitalmaßnahme vor. So erhöhten wir im März das Grundkapital um TEUR 6.062. Die Kapitalerhöhung erfolgte gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts und diente dem Rückerwerb von 6.000 Stück Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 einschließlich aller damit verbundenen

Rechte, insbesondere der Zinsansprüche. Die Kapitalerhöhung erfolgte zum Emissionskurs von EUR 1,01 je Aktie.

Im August 2015 erhöhten wir das Grundkapital um TEUR 23.818 auf TEUR 42.500. Die Kapitalerhöhung wurde im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der übrigen Altaktionäre (subject-to-claw-back) noch vor der Veröffentlichung des Prospekts und dem Beginn der Bezugsfrist durchgeführt. Wir vereinbarten hierfür im Vorfeld mit der Hauptaktionärin Haron Holding AG und der BHF-Bank Aktiengesellschaft eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung. Die Bezugsfrist der Altaktionäre endete im November 2015. Insgesamt wurden dabei 417.258 neue, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zum Preis von EUR 1,05 durch die Aktionäre (mit Ausnahme der Haron Holding AG) bezogen. Die Unterstützung durch unsere Hauptaktionärin Haron Holding AG bei beiden Kapitalmaßnahmen werten wir als eindrucksvollen Vertrauensbeweis in unsere Arbeit.

Am 15. Dezember 2015 beschloss die Hauptversammlung 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. Diese Genehmigung schöpften wir bis Drucklegung des Geschäftsberichts nicht aus, wir werden sie dann in Anspruch nehmen, wenn wir weitere, unseren Kriterien entsprechende Objekte erwerben können und unsere aktuellen Kapitalreserven aufgebraucht sind.

### **Ergebnis**

Auf Konzernebene erzielten wir im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von TEUR 209, eine deutliche und erfreuliche Verbesserung nach einem Verlust im Vorjahr von TEUR 1.500 nach IFRS (HGB: TEUR 946). Die Ertragsrealisierungen bei den verschiedenen Projektentwicklungen haben hierzu wesentlich beigetragen. Auch die Mieterträge aus den gehaltenen Bestandsimmobilien zeigten erste positive Auswirkungen auf die Ertragslage. Die Eigenkapitalquote stieg von 16,6 % auf 39,5 %, was im Wesentlichen auf die auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Kapitalerhöhungen zurückzuführen ist.

Auf der AG-Ebene konnten wir zwar das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr verbessern, verzeichneten aber mit einem Fehlbetrag von TEUR 2.141 einen Verlust. Grund dafür war im Wesentlichen die oben genannte Abschreibung auf das Projekt „Elbquartier Blankenese“ sowie die Kosten für die beschriebenen Kapitalmaßnahmen. Vor dem Hintergrund dieser Effekte entspricht das EBIT mit TEUR -1.970 dem Vorjahresniveau von TEUR -1.966. Die Gesamtleistung aus Umsatzerlösen, Zinserträgen aus den Bestandsgesellschaften und den aktiven Projektgesellschaften und sonstigen betrieblichen Erträgen wuchs auf TEUR 1.422 (Vorjahr TEUR 1.087). Die Zinserträge haben hieran einen Anteil von EUR 0,94 Mio. (Vorjahr EUR 0,63 Mio.). Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss erhöhte sich insbesondere auf Grund der durchgeführten Kapitalerhöhungen auf 95,3 % (Vorjahr: 58,8 %).

Insgesamt entspricht dieses Ergebnis den Erwartungen.

## **Ausblick**

Für das laufende Jahr rechnen wir mit einer weiteren deutlichen Ergebnisverbesserung, gehen aber für die InCity AG erst für das Jahr 2017 von einem positiven Ergebnis aus. Insgesamt werden sich die Erträge aus den Bestandsimmobilien zunehmend positiv auf die Ertragslage auswirken, zudem erwarten wir weitere Rückflüsse aus den Projektbeteiligungen.

Wie im vergangenen Jahr werden wir auch im laufenden Jahr unser Augenmerk auf den Erwerb weiterer Bestandsimmobilien legen. Wir prüfen aktuell mehrere Angebote, setzen uns aber nicht unter Zeit- und Handlungsdruck und werden nur dann aktiv, wenn unsere strengen Anforderungen an Werthaltigkeit und Rendite erfüllt sind. Zum jetzigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass wir im laufenden Jahr TEUR 35.000 bis TEUR 50.000 investieren werden. Einen ersten Schritt unternahmen wir dabei mit dem oben erwähnten Erwerb einer Bestandsimmobilie in Berlin. Zur Refinanzierung werden wir gegebenenfalls auf die Ermächtigung zu einer weiteren Kapitalerhöhung zurückgreifen.

Unser besonderer Dank gilt auch in diesem Jahr Ihnen, unseren Aktionären und Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen sowie unseren Mitarbeitern, die tagtäglich mit ihrem Einsatz die InCity Immobilien AG weiter entwickeln.

Frankfurt am Main, im April 2016

Der Vorstand



Michael Freund

## Bericht des Aufsichtsrats

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die im Geschäftsjahr 2014 vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossene Erweiterung des Geschäftsmodells der InCity Immobilien AG um den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main wurde im Geschäftsjahr 2015 mit dem Ankauf von zwei Bestandsimmobilien in Berlin-Mitte konsequent weiter verfolgt.

### Überwachung und Beratung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtszeitraum sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Wir waren unmittelbar eingebunden bei allen Entscheidungen, die für die InCity Immobilien AG und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren.

Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend – durch schriftliche und mündliche Berichte – über die Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und -planung, die finanzielle Entwicklung und Ertragslage sowie über Geschäfte und Ereignisse, die für das Unternehmen von erheblicher Bedeutung waren. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen erörtert. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens hat der Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über alle für die Gesellschaft und den Konzern wichtigen Themen. Der Vorstand berichtete umfassend über die bestehenden, neuen und geplanten Investitionen in Bestandsimmobilien und Projektbeteiligungen, die Geschäftspolitik, die Unternehmensstrategie und Planung sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle. Weiterhin hatte der Aufsichtsrat stets Einblick in die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von AG und Konzern. Den Beschlussvorlagen und Berichten des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach sorgfältiger Prüfung und eingehender Erörterung – soweit nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlich – zugestimmt.

Außerhalb der Sitzungen informierte uns der Vorstand gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands mittels schriftlicher und mündlicher Berichte über die laufende Geschäftsentwicklung, die Projekte sowie die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.

Zusätzlich standen neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden auch weitere Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb der Sitzungen im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und entsprechend zu beraten. Wichtige Themen und anstehende Entscheidungen wurden in regelmäßigen Gesprächen erörtert.

Interessenskonflikte von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind nicht aufgetreten.

### **Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats**

Im Geschäftsjahr 2015 kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Präsenzsitzungen und zehn außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Die gegenüber dem Vorjahr gestiegene Anzahl der außerordentlichen Sitzungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der gestiegenen Investitions- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr. Fünf der außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden im Wege einer Telefonkonferenz abgehalten und fünf außerordentliche Aufsichtsratsbeschlüsse wurden im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasst. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats waren bei allen Sitzungen vollzählig anwesend beziehungsweise vollzählig an den Beschlüssen beteiligt.

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung des Unternehmens. Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Leitung des Unternehmens sowie für die Beurteilung von Lage und Entwicklung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen unverzüglich und umfassend informiert. Zustimmungspflichtige Themen wurden vom Vorstand rechtzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt oder die vom Aufsichtsrat erforderliche Genehmigung unverzüglich eingeholt.

### **1. Quartal 2015**

Gegenstand der ersten außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Februar 2015 war die Durchführung der Sachkapitalerhöhung sowie das Vorstandsmandat von Herrn Jürgen Oppelt.

In der ersten ordentlichen Sitzung im März 2015 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2014 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Aufsichtsrat eingehend erörterten. Weiterhin hat der Aufsichtsrat die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung diskutiert, sich mit dem Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung befasst und unter kleinen Änderungen verabschiedet. Die Amtsniederlegung des Vorstands Jürgen Oppelt wurde zur Kenntnis genommen und die vertragliche Regelung des Beratungsmandats für Herrn Oppelt besprochen. Aufgrund der Amtsniederlegung von Herrn Oppelt wurde die Geschäftsordnung für den Vorstand angepasst und der entsprechend geänderte Geschäftsverteilungsplan verabschiedet. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus entschieden, die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats neu zu ordnen und einen entsprechenden Beschlussvorschlag auf die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung zu nehmen. Zudem wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über den aktuellen Stand der Projektbeteiligungen und die Akquisitionsplanung informiert.

## **2. Quartal 2015**

Im April 2015 trat der Aufsichtsrat zu einer weiteren außerordentlichen Sitzung zusammen, um Details des Konzernergebnisses mit dem Vorstand zu erläutern. Im Rahmen dieser Sitzung erfolgte auch die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 sowie die Billigung des Konzernabschlusses. Die Einberufung und Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung nebst Tagesordnungspunkten sowie die Beschlussvorschläge wurden im Mai 2015 vom Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung verabschiedet. Im Rahmen einer weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Mai 2015 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die aktuellen Entwicklungen beim Projekt Düsseldorf Rheinblick sowie den Stand der Ankaufsprüfung und Kaufvertragsverhandlung zum Bestandsobjekt Jägerstraße 34/35, Berlin-Mitte.

In der zweiten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats im Juni 2015 informierte sich der Aufsichtsrat über die aktuellen Sachstände bei den Bestandsobjekten sowie den bestehenden Projektbeteiligungen der Gesellschaft. Außerdem wurde die Objekt- und Projektpipeline sowie die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert.

## **3. Quartal 2015**

In einer außerordentlichen Sitzung Anfang Juli 2015 stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf des Objekts Jägerstraße 34/35, Berlin-Mitte, zu. Im August 2015 erteilte der Aufsichtsrat im Rahmen einer weiteren außerordentlichen Sitzung seine Zustimmung zum Ankauf des Bestandsobjekts Jägerstraße 54/55, Berlin-Mitte. Zudem fasste der Aufsichtsrat in weiteren, im August 2015 abgehaltenen Sitzungen die zur Durchführung der Kapitalerhöhung auf EUR 42.500.000,00 notwendigen Beschlüsse.

Gegenstand der dritten ordentlichen Aufsichtsratssitzung im September 2015 war das Ergebnis des ersten Halbjahres 2015 und die Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen. Ebenso diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Entwicklung bei den einzelnen Bestandsobjekten sowie Projektbeteiligungen und ließ sich über den Sachstand bei der Objekt- und Projektpipeline informieren. Des Weiteren informierte sich der Aufsichtsrat über den aktuellen Sachstand zur Kapitalerhöhung.

## **4. Quartal 2015**

Die Verlängerung des Vorstandsanstellungsvertrags mit Herrn Freund sowie die Einberufung und Abhaltung der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2015 nebst Tagesordnungspunkten sowie die Beschlussvorschläge wurden im Oktober 2015 vom Aufsichtsrat in außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen verabschiedet.

Im Rahmen der ordentlichen Sitzung im November 2015 ließ sich der Aufsichtsrat die Budgetplanung 2016 erläutern und genehmigte diese. Der Aufsichtsrat informierte sich über die aktuellen Sachstände bei den Bestandsobjekten und den einzelnen Projektbeteiligungen sowie über die Objekt- und Projektpipeline.

## **Abhängigkeitsbericht**

Dem vom Vorstand gemäß § 312 Aktiengesetz erstellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) wurde vom Abschlussprüfer ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk mit nachfolgendem Wortlaut erteilt:

„Wir erstatten vorstehenden Bericht gemäß den Vorschriften des § 313 AktG und bemerken abschließend, dass der in der Anlage beigefügte Bericht des Vorstands der InCity Immobilien AG, Frankfurt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen den Vorschriften des § 312 AktG entspricht.

Der Vorstand hat alle verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht.

Der Abhängigkeitsbericht entspricht den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft.

Die Schlusserklärung des Abhängigkeitsberichts ist gemäß § 312 Abs. 3 Satz 3 AktG in den Lagebericht (§ 289 HGB) aufgenommen worden.

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht nicht zu erheben. Wir erteilen daher folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht und den entsprechenden Prüfungsbericht des Abschlussprüfers selbst geprüft, erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Schlusserklärung des Vorstands und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

## **Jahres- und Konzernabschlussprüfung**

Die von der Hauptversammlung am 18. Juni 2015 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2015 sowie den aufgestellten Konzernabschluss geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der InCity Immobilien AG einschließlich des zusammengefassten Lageberichts, der Konzernabschluss, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt. In der Aufsichtsratssitzung am 17. März 2016, in der auch die Abschlussprüfer über das Ergebnis ihrer Prüfung ausführlich berichteten, wurden die Jahresabschlüsse umfassend erörtert. Ein Schwerpunkt der Erläuterungen der Abschlussprüfer war auch die Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Wesentliche Schwächen in diesem System konnten durch die Abschlussprüfer

nicht festgestellt werden. Nach sorgfältiger Prüfung haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts und den Jahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2015 am 20. April 2016 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 damit festgestellt.

#### **Veränderungen im Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2015 kam es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Frankfurt am Main, im April 2016

Für den Aufsichtsrat



Dr. Georg Oehm  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Zusammengefasster Lagebericht für das Jahr 2015

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2015

## 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.

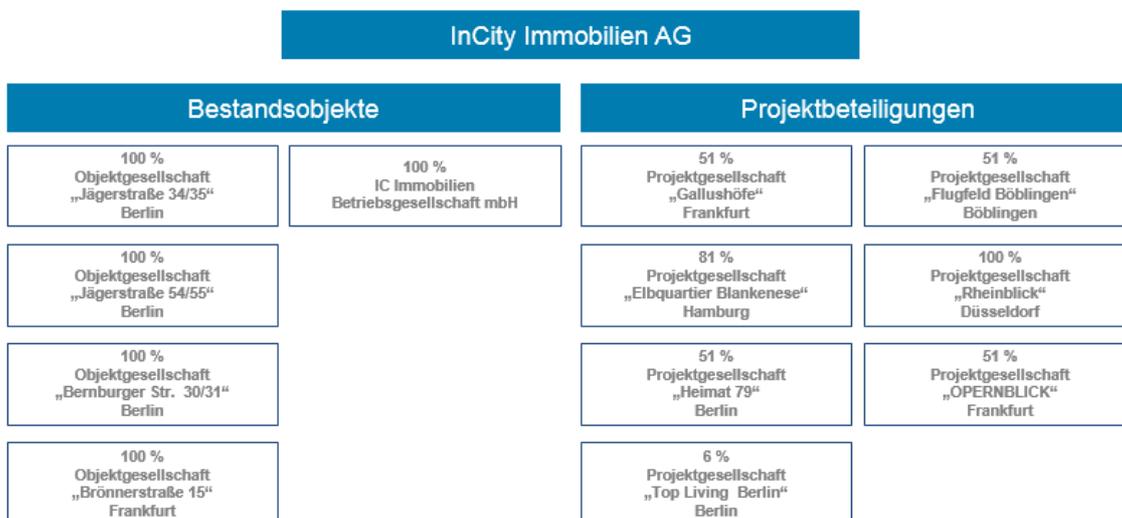
Zum 31. Dezember 2015 befanden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem Volumen von insgesamt rd. TEUR 66.476 im Bestand des InCity Konzerns. Zum 31. Dezember 2015 umfasste das Portfolio des Konzerns zudem drei Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. TEUR 98.000 (Vorjahr: TEUR 80.000). 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 2015 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 TEUR 5.000 und TEUR 50.000. 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 2015**

Im Berichtsjahr 2015 hat die InCity AG den Aufbau des Bestandsportfolios konsequent fortgesetzt und durch umfangreiche Kapitalmaßnahmen die Voraussetzungen für weiteres Wachstum geschaffen.

Bereits zum Jahresende 2014 gab die InCity AG bekannt, dass Sie über die Tochtergesellschaft IC Objekt2 Berlin GmbH ein sechsgeschossiges Bürohaus in der Bernburger Straße 30-31, 10963 Berlin-Kreuzberg, erworben hat. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel trat am 30. Juni 2015 ein. Die Immobilie verfügt über 3.427 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, ist vollständig vermietet und zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert, in direkter Nachbarschaft sind viele unterschiedliche Unternehmen und Institutionen aus Politik, Wirtschaft und Medien ansässig. Damit konnte sich die Gesellschaft ihre zweite Immobilie für den Ausbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien vertraglich sichern.

Im März 2015 vermeldete die InCity AG, dass der Vorsitzende des Vorstands Jürgen Oppelt sein Amt mit Wirkung zum 31. März 2015 auf eigenen Wunsch niedergelegt hat. Jürgen Oppelt bleibt dem Unternehmen bis Ende 2017 mit einem Beratervertrag verbunden und soll insbesondere bei der Akquisition und Betreuung von Immobilienprojekten unterstützend tätig werden. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner ordentlichen Sitzung am 26. März 2015 beschlossen, dass mit Wirkung zum 1. April 2015 die InCity AG vom bisherigen Finanzvorstand Michael Freund als Alleinvorstand geführt wird.

In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 26. März 2015 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat darüber hinaus das Grundkapital unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2011/VI durch Ausgabe von 6.061.847 neuen auf den Inhaber lautenden Aktien gegen Sacheinlage einer bestimmten Anzahl von bereits begebenen Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 inklusive des Zinszahlungsanspruchs auf TEUR 18.682 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte zum Emissionskurs von EUR 1,01 je Aktie und wurde im April 2015 im Handelsregister eingetragen.

Im April 2015 vermeldete die InCity AG den Baustart bei ihrer Projektbeteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main. Bis Ende 2016 entsteht auf rund 4.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Wohnanlage mit 52 Eigentumswohnungen und Tiefgarage in der Kostheimer Straße, einer ruhigen Seitenstraße der Mainzer Landstraße im Herzen des Frankfurter Stadtteils Gallus. Geplant ist ein Ensemble bestehend aus einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus in Blockrandbebauung entlang der Kostheimer Straße und zwei Stadthäusern im hinteren Grundstücksbereich. Die InCity AG stellt der Projektgesellschaft im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 1.260 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zusätzlich wurde eine Bauzwischenfinanzierung in Form eines Gesellschafterdarlehens für erste Kosten der Hochbauphase bis maximal TEUR 388 abgeschlossen. Beide Darlehen wurden im Juni 2015 zurückgeführt. Zwischenzeitlich sind rund 91% der Wohnungen verkauft.

Ebenfalls im April 2015 hat die InCity AG das Kaufangebot über den Erwerb eines Mehrfamilienhauses aus der Gesamtentwicklungsmaßnahme in Düsseldorf-Heerdt aus der gemeinsamen Projektentwicklung mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH angenommen. Hierbei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.182 m<sup>2</sup> sowie 14 Tiefgaragenstellplätzen. Das Haus befindet sich in direkter Rheinlage und soll bis zum Sommer 2017 fertiggestellt werden. Die InCity AG plant, die Wohneinheiten als Eigentumswohnungen zu vermarkten.

Grundlage hierfür war der im Januar 2015 vermeldete Vertrag der InCity AG über eine Kooperation mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH über die gemeinsame Projektentwicklung in Düsseldorf. Hierzu brachte die InCity AG über die Projektgesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH ein Ufergrundstück in Düsseldorf-Heerdt mit einer Fläche von rund 2.500 m<sup>2</sup> sowie Kapitaleinlagen ein.

Das Wohnprojekt befindet sich in einer Parkanlage an der Kribbenstraße in unmittelbarer Rheinlage. „Rhein VII – bildschön leben“, das vormals unter „Düsseldorf Rheinblick“ geführte Projekt, umfasst insgesamt sieben Punkthäuser mit 83 Ein- bis Sechs-Zimmer-Wohneinheiten mit Größen zwischen 35 und 209 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 9.300 m<sup>2</sup>. Käufer können zwischen Etagen- und Gartenwohnungen sowie Penthäusern wählen. Der InCity AG wurde vertraglich das Recht zugesichert, ein Punkthaus aus der

Gesamtmaßnahme zu erwerben. Aktuell sind rund 46 % der Wohnungen verkauft. Der Bau hat im zweiten Quartal 2015 begonnen.

Die Fertigstellung gemäß Generalunternehmervertrag ist auf Ende Dezember 2016 terminiert. Derzeit sind keine Gründe ersichtlich, die gegen einen fristgerechten Abschluss der Maßnahme sprechen.

Des Weiteren vermeldete die InCity AG im April 2015 den vollständigen Abverkauf bei der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“. Kurz vor Fertigstellung konnten alle 62 Eigentumswohnungen und die sieben Stadthäuser an neue Eigentümer veräußert werden. Die Wohnanlage ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Flugfeld in Böblingen, in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen. Die gesamte Projektentwicklung wurde im Juni 2015 fertiggestellt, nahezu alle Einheiten wurden im Juli 2015 übergeben. Die Eigenmittelfreigabe durch die finanzierende Bank erfolgte bereits im September 2014, die Projektgesellschaft hat damit das Gesellschafterdarlehen der InCity AG in Höhe von TEUR 1.150 zurückgeführt. Im zweiten Halbjahr 2015 erfolgten Teil-Gewinnausschüttungen aus dem Projekt, an denen die InCity AG mit TEUR 390 partizipiert hat. Der restliche Gewinnanteil in Höhe von rund TEUR 125 fließt der InCity AG im Geschäftsjahr 2016 zu.

Die Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg schritt im Berichtsjahr 2015 weiter voran. Im fragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstehen 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 91 % der Einheiten verkauft, die Übergaben der fertiggestellten Häuser an die neuen Eigentümer sind größtenteils im Geschäftsjahr 2015 erfolgt. Die Vielzahl von noch offenen Restmängeln sowie die weitere Verschiebung der Endabnahmen führten zu einer weiteren Anpassung der Kosten des Gesamtprojektes. Die erforderliche bilanzielle Risikovorsorge wurde im Geschäftsjahr 2015 vorgenommen und hat das Ergebnis der InCity AG durch eine weitere Wertberichtigung auf die Forderung gegen die Projektgesellschaft in Höhe von TEUR 1.000 belastet.

Im Juli 2015 vermeldete die InCity AG den Erwerb einer weiteren Immobilie. In diesem Fall erwarb die Tochtergesellschaft IC Objekt3 Berlin GmbH ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in der Jägerstraße 34/35, 10117 Berlin. Das Gebäude verfügt über 3.921 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche sowie insgesamt 32 Tiefgaragenstellplätze und ist weitestgehend vermietet. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte und ist nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt und dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes entfernt. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel trat am 15. September 2015 ein.

Zum weiteren Ausbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien sicherte sich die InCity AG im August 2015 eine weitere Immobilie im Berliner Bezirk Mitte. Mit der Jägerstraße 54/55, 10117 Berlin, erwarb die Tochtergesellschaft IC Objekt4 Berlin GmbH ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage mit 4.798 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Der Kaufpreis wurde am 15. Oktober 2015 gezahlt. Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel trat mit gleichem Datum ein. Die InCity AG konnte durch den Ankauf

der Berliner Objekte in 2015 beim Aufbau des Immobilienbestandsportfolios einen wichtigen Schritt realisieren.

Im September 2015 hat der Aufsichtsrat der InCity AG den im Mai 2016 auslaufenden Vertrag mit dem Alleinvorstand Michael Freund vorzeitig bis zum 31. März 2020 verlängert. Damit bestätigte der Aufsichtsrat die erfolgreiche Arbeit des Vorstands und setzt auf Kontinuität an der Unternehmensspitze. Michael Freund führt die Gesellschaft seit dem 1. April 2015 als Alleinvorstand. Er wurde zum 1. Dezember 2012 zum Vorstand der InCity AG bestellt und war zunächst unter anderem für die Bereiche Finanzen, Kommunikation und Organisation verantwortlich.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat am 28. Oktober 2015 den Wertpapierprospekt für das öffentliche Angebot von 7.210.591 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus der von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 18. Juni 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 30. Oktober 2015 (0:00 Uhr MEZ) bis 12. November 2015 (24:00 Uhr MEZ) angeboten. Der Bezugspreis je neuer Aktie betrug EUR 1,05, das Bezugsverhältnis betrug 1:1,27, d. h. je eine alte Aktie berechtigt zum Bezug von rechnerisch 1,27 neuen Aktien. Die neuen Aktien waren ab dem 1. Januar 2015 gewinnberechtigt. Das entsprechende Bezugsangebot wurde am 29. Oktober 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die ordentliche Hauptversammlung der InCity AG hatte am 18. Juni 2015 die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 18.681.814,00 um bis zu EUR 23.818.186,00 auf bis zu EUR 42.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 23.818.186 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre beschlossen. Die InCity AG hatte sich im Juli und August 2015 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 Maximalvolumen von EUR 23.818.186,00 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 August 2015 durchgeführt und die Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 42.500.000,00 am 18. August 2015 im Handelsregister eingetragen.

Die InCity AG gab am 13. November 2015 bekannt, dass die Bezugsfrist der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre am 12. November 2015 endete. Während der Bezugsfrist vom 30. Oktober bis 12. November 2015 wurden den Aktionären (mit Ausnahme der Haron Holding AG) im Rahmen eines öffentlichen Angebots 7.210.591 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Bezugspreis von EUR 1,05 je neuer Aktie angeboten. Hiervon wurden insgesamt 417.258 Aktien bezogen. Die übrigen 6.793.333 neuen Aktien verblieben auf Grund der bereits erfolgten Vorabplatzierung bei der Haron Holding AG.

Nach Beschlussfassung des Vorstandes der InCity AG wird die Rechnungslegung des InCity Konzerns künftig, beginnend ab dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2015, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) ausgeführt. Mit diesem Schritt sollen weitere Kostensenkungspotentiale erschlossen werden. Vor dem Hintergrund des Geschäftsbereichs, in dem der InCity Konzern tätig ist, und unter Berücksichtigung der nach dem HGB erforderlichen Inhalte und Angaben

im Konzernabschluss, ist der Vorstand davon überzeugt, dass der Konzernabschluss des InCity Konzerns durch den Wechsel nicht an Aussagekraft verlieren wird.

Die außerordentliche Hauptversammlung der InCity AG hat am 15. Dezember 2015 einstimmig dem mit der Tagesordnung veröffentlichten Vorschlag der Verwaltung zur Durchführung einer Kapitalerhöhung zugestimmt. Dem Beschluss zufolge soll das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre und Ausschluss des Bezugsrechts für Spitzenbeträge von derzeit EUR 42.500.000,00 um bis zu EUR 40.000.000,00 auf bis zu EUR 82.500.000,00 erhöht werden.

Dies erfolgt 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. Die Gesellschaft strebt mit der Durchführung der Kapitalerhöhung einen Bruttoemissionserlös in Höhe von maximal EUR 40.400.000,00 an. Die InCity AG plant mit den ihr zufließenden liquiden Mitteln aus der Barkapitalerhöhung weitere Zukäufe von Bestandsimmobilien.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere den endgültigen Bezugspreis, die auf Basis des angestrebten Bruttoemissionserlöses von EUR 40.400.000,00 zu errechnende tatsächliche Anzahl der neuen Aktien und das Bezugsverhältnis sowie die weiteren Bedingungen der Ausgabe der neuen Aktien festzusetzen.

Die Bezugsfrist soll, vorbehaltlich der Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der Veröffentlichung des gebilligten Prospekts, voraussichtlich im ersten Halbjahr 2016 beginnen.

Bereits im Vorfeld der Hauptversammlung hat der Hauptaktionär der InCity AG seine Bereitschaft erklärt, für die Durchführung der Kapitalerhöhung in Höhe von mindestens 20 Millionen neuen Aktien einzustehen. Die Hauptversammlung hat darüber hinaus ohne Gegenstimmen auch eine Erneuerung des genehmigten Kapitals und die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsanleihen bzw. vergleichbarer Instrumente einschließlich eines hierfür bestimmten bedingten Kapitals beschlossen.

## **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 gehörten im Berichtszeitraum Herr Jürgen Oppelt, Vorsitzender des Vorstands, CEO, und Herr Michael Freund, Mitglied des Vorstands, CFO, an. Mit Wirkung zum 31. März 2015 hat Herr Jürgen Oppelt sein Amt als Vorsitzender des Vorstands niedergelegt. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner ordentlichen Sitzung am 26. März 2015 beschlossen, dass mit Wirkung zum 1. April 2015 die InCity AG vom bisherigen Finanzvorstand Michael Freund als Alleinvorstand geführt wird.

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 2015 in vier ordentlichen Sitzungen sowie zehn außerordentlichen Sitzungen.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),  
Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (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 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 der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzüglich Zinsaufwendungen sowie 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**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Im vorangegangenen Jahr war das BIP in ähnlicher Größenordnung gewachsen (+ 1,6 %), 2013 lediglich um 0,3 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.

Wie auch im Jahr 2014 war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsfaktor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Parallel legten auch die Investitionen zu. Unternehmen und Staat investierten im Inland zusammen 3,6% mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %. Der deutsche Außenhandel entwickelte sich im Jahr 2015 weiter dynamisch. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten in ähnlicher Größenordnung zu (+ 5,7 %), sodass der resultierende Außenbeitrag, einen vergleichsweise geringen Beitrag zum BIP-Wachstum leistete (+ 0,2 Prozentpunkte).

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren im Jahr 2015 rund 329 000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Nach vorläufigen Schätzungen auf Basis der Arbeitskräfteerhebung gab es im Jahresdurchschnitt 2015 in Deutschland knapp unter 2 Millionen Erwerbslose. Das waren rund 140 000 Personen (– 6,7 %) weniger als im Jahr 2014.

Die Bundesregierung prognostiziert für das Jahr 2016 ein Wachstum von 1,8 %.

### **2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2015**

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich auch in 2015 weiter stark. Vor dem Hintergrund nach wie vor niedriger Zinsen und dem enormen Anlagedruck deutscher und ausländischer institutioneller Investoren haben Immobilieninvestitionen im Vergleich zum Jahr 2014 weiter zugenommen. Wie auch im Vorjahr war das letzte Quartal das transaktionsstärkste. Nach Ermittlungen von Jones Lang LaSalle belief sich das gesamte Immobilientransaktionsvolumen im Jahr 2015 auf ein Rekordniveau von EUR 80,1 Milliarden (Vorjahr: EUR 52,7 Milliarden). Dabei entfielen EUR 25,0 Milliarden auf Wohnimmobilien- und EUR 55,1 Milliarden auf Gewerbeimmobilientransaktionen.

### **2.3. Wohnimmobilienmarkt**

Die Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien bleibt weiterhin sehr hoch. Das Transaktionsvolumen stieg gegenüber 2014 um zwei Drittel auf knapp EUR 25 Milliarden. Neben dem Transaktionsvolumen ist auch das Preisniveau stark gestiegen. Während Investoren im Jahr 2014 knapp EUR 56.000 je Wohneinheit bezahlten, waren es im vergangenen Jahr mehr als EUR 70.000. Bemerkenswert ist hierbei, dass nur 29 % aller gehandelten Einheiten auf die Top-7-Standorte entfielen. In den vergangenen Jahren lag der Anteil dieser Städte bei 35 %. Im Jahr 2016 ist von einem weiteren Preisanstieg auszugehen, da die Rahmenbedingungen günstig bleiben dürften.

Auf der Käuferseite traten fast ausnahmslos einheimische Investoren in Erscheinung. Im letzten Jahr lag ihr Anteil am Transaktionsvolumen bei 90 %. In den meisten Fällen handelte es sich um Wohnimmobilien-AG's. Diese werden auch im laufenden Jahr auf Wachstumskurs bleiben. Da deutsche Wohnimmobilien auch bei anderen Investoren nach wie vor hoch im Kurs stehen, wird das Jahr 2016 in puncto Transaktionsvolumen voraussichtlich erneut überdurchschnittlich ausfallen.

### **2.4. Gewerbeimmobilienmarkt**

2015 ist das gewerbliche Transaktionsvolumen zum sechsten Mal in Folge angestiegen. Es wurde ein Rekordwert von nunmehr EUR 55,1 Milliarden erreicht. Im Vergleich zum Jahr 2014 entspricht dies einem nochmaligen Zuwachs um fast 40 %. Allein das vierte Quartal hat mit fast EUR 17,0 Milliarden zu über 30 % zum Jahresergebnis beigetragen und kennzeichnet das transaktionsstärkste Quartal der letzten 5 Jahre. Die Investoren aus dem In- und Ausland präferieren nach wie vor großvolumige Assets oder Portfolios. So vereinen die Top-10-Transaktionen des Jahres zusammen mehr als EUR 9,8 Milliarden auf sich. Dies entspricht 18 %. Herausragende Einzeltransaktionen waren das Quartier am Potsdamer Platz mit einem Kaufpreis von ca. EUR 1,3 Milliarden, gefolgt von den Frankfurter Büroobjekten Trianon und Eurotower. Die Portfoliotransaktionen werden vom Einzelhandel und von Unternehmensübernahmen bestimmt, angeführt vom Galeria Kaufhof-Portfolio mit einem Kaufpreis von EUR 2,4 Milliarden und gefolgt vom Büroimmobilien-Portfolio der Deutsche Office für rund EUR 1,7 Milliarden, die im Zuge der Übernahme durch die Alstria den Eigentümer wechselten.

Rund 65 % des gewerblichen Transaktionsvolumens entfallen 2015 auf Einzeltransaktionen. Das Plus bei den absoluten Zahlen gegenüber dem Vorjahr liegt bei 30 % und damit leicht unter dem Zuwachs des Gesamtmarktes. Demgegenüber stieg das Portfoliovolumen um fast 60 % auf EUR 19,2 Milliarden deutlich stärker an. Rund 41 % - dies entspricht knapp EUR 23,0 Milliarden – entfallen auf die Assetklasse Büroimmobilie, gefolgt vom Einzelhandel mit 31 % (EUR 17,0 Milliarden). Nahezu Dreiviertel des bundesweiten Transaktionsvolumens sind damit abgedeckt. Die verbleibenden Anteile verteilen sich überwiegend auf gemischt genutzte Immobilien (fast 10 %), Hotelimmobilien mit 8 %, sowie Lager-/Logistikimmobilien mit gut 7 %.

Die sieben A-Städte in Deutschland vereinen in 2015 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 31,0 Milliarden auf sich. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber 2014 von 35 %. Rund ein Viertel der Investitionen in den sieben großen deutschen Metropolen wurden 2015 in Berlin getätigt. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 8,0 Milliarden schlägt Berlin alle Rekorde. Ein derartig hohes Volumen wurde noch nie in einer deutschen Stadt in einem Jahr verbucht. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beläuft sich auf 84 %.

Investitionen außerhalb der A-Städte haben mit über 43 % auf EUR 24,0 Milliarden gegenüber 2014 überproportional zugenommen. Angesichts der nach wie vor hohen Nachfrage haben sich die Spitzenrenditen im Bürosegment nochmals leicht reduziert. Auch bei den anderen Assetklassen ergab sich auf Grund der großen Nachfrage ein Rückgang der Renditen.

## **2.5. Büroimmobilienmarkt Berlin**

Der Berliner Büromarkt profitiert wie kein anderer Markt von der allgemeinen Nachfragebelebung. Nach den Rekordumsätzen zum Halbjahr und zum Ende des dritten Quartals ist hier auch Ende 2015 ein neues Spitzenergebnis zu verzeichnen. Mit rund 814.000 m<sup>2</sup> liegt es gut ein Drittel über dem bisherigen Höchstwert von 2014, der zehnjährige Schnitt wurde sogar um mehr als 49 % getoppt. Insgesamt entfallen auf die letzten drei Monate rund 34 % des Ergebnisses. Im bundesweiten Vergleich verteidigt Berlin damit die im Vorjahr errungene Spitzenposition vor der bayerischen Landeshauptstadt München (741.000 m<sup>2</sup>).

Nach wie vor stellt die Branche der sonstigen Dienstleistungen mit 21,7 % den stärksten Vertreter, gefolgt von Handelsunternehmen mit 14,6 % hinsichtlich des Flächenumsatzes. Neben diesen beiden Branchen finden sich auch Unternehmen aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnologien mit gut 12 % unter den Top 3-Nachfragegruppen.

Auch das Jahr 2015 war von einem weiteren deutlichen Leerstandsrückgang geprägt, wobei speziell in den Topcity- und City-Lagen ein verstärkter Rückgang beobachtet wurde. Insgesamt summiert sich das Volumen kurzfristig verfügbarer Flächen auf 800.000 m<sup>2</sup> und liegt damit rund ein Zehntel unter dem Vorjahreswert. Das Volumen moderner Leerstandsflächen umfasst aktuell rund 205.000 m<sup>2</sup> und hat sich damit zwar stabil gehalten, macht aber mit rund einem Viertel am gesamten Leerstand nach wie vor einen sehr geringen Anteil aus. Die Leerstandsquote ist dementsprechend weiter deutlich gesunken und nähert sich mit aktuell 4,2 % immer mehr der 4%-Marke an.

Die Spitzenmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt und ist dabei auf 25 €/m<sup>2</sup> (+9 %) gestiegen und wird, wie 2014, am Potsdamer / Leipziger Platz erzielt.

Mit mehr als EUR 8 Milliarden wurde so viel in Berliner Gewerbeimmobilien investiert, wie noch nie in einer Stadt in einem Jahr. Insgesamt fielen 38 % auf Investitionen in den Bürosektor. Generell folgten Investments auch dem Bürovermietungsmarkt, sodass die Nachfrage, auch außerhalb der Top-Lagen weiterhin zunimmt. Die Spitzenrendite ist angesichts der hohen Nachfrage weiter gesunken und liegt nun bei 4,0 %.

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

Im Vorjahresvergleich konnte der Frankfurter Büromarkt den Flächenumsatz 2015 insgesamt um knapp 7 % auf 438.000 m<sup>2</sup> steigern. Auch im engeren Marktgebiet legte das Ergebnis um 7,5 % auf 387.000 m<sup>2</sup> zu. Im langjährigen Vergleich ist dies allerdings trotz des positiven Trends immer noch eines der schwächeren Jahresergebnisse.

Die Flächen im Bau haben 2015 wieder zugenommen und sich um 20 % auf 287.000 m<sup>2</sup> erhöht. Dennoch ist dies immer noch der zweitniedrigste Wert der letzten 20 Jahre. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass

dieser Anstieg in erster Linie auf den Baustart einer Hochhausentwicklung zurückzuführen ist, sodass sich das Volumen insgesamt immer noch auf relativ wenig Objekte verteilt.

Auch 2015 hat sich der Leerstand weiter verringert und damit den schon länger anhaltenden Trend bestätigt. Insgesamt beläuft er sich auf 1,69 Mio. m<sup>2</sup>, was einem Rückgang um gut 6 % entspricht.

Die Spitzenmiete im Frankfurter Marktgebiet hat sich auch 2015 nicht verändert. Sie liegt weiterhin bei 38 €/m<sup>2</sup> und wird im Bankenviertel erzielt. Insgesamt konnte bei den Mietpreisniveaus allerdings ein leichter Aufwärtstrend festgestellt werden.

Der Investmentmarkt hat seinen Zehnjahresschnitt mit einem Transaktionsvolumen von EUR 6,0 Milliarden verdoppelt. Auf Büroobjekte entfielen dabei 81 % (EUR 4,9 Milliarden).

### **3. FINANZANALYSE**

#### **3.1. Gesamtaussage**

Mit dem Erwerb der Immobilien Brönnnerstraße 15 in Frankfurt und Bernburger Straße 30-31 in Berlin wurde bereits in 2014 der Grundstein für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Immobilien gelegt. Mit dem Kauf der Immobilien Jägerstraße 34/35 und Jägerstraße 54/55 in Berlin-Mitte wurde diese Strategie im Geschäftsjahr 2015 konsequent weiterverfolgt. Besitz, Nutzen und Lasten an den drei in Berlin gelegenen Objekten sind im Berichtszeitraum auf den InCity Konzern übergegangen. Die hieraus erzielten Mieteinnahmen wirken sich bereits im Geschäftsjahr 2015 positiv auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns aus.

Im Geschäftsjahr 2015 hat der InCity Konzern darüber hinaus Projektbeteiligungen erfolgreich abgeschlossen und Einnahmen aus den Projektabrechnungen konnten teilweise verbucht werden. Die bestehenden Projektbeteiligungen haben sowohl was den Bautenstand als auch die Abverkäufe betrifft, wichtige Meilensteine erreicht. Neue Projektbeteiligungen wurden im Berichtsjahr 2015 nicht eingegangen.

Auf Grund weitergehend erforderlich gewordener Risikovorsorge beim Objekt „Elbquartier Blankenese“ wird das Ergebnis 2015 aus dieser Beteiligung außerplanmäßig belastet.

Wie geplant ist das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im Geschäftsjahr 2015 nach wie vor negativ, konnte aber trotz Sondereffekten gegenüber dem Vorjahr erheblich verbessert werden.

Die Zinserträge aus den die Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften sowie den Projektgesellschaften gewährten Darlehen und weitere Kosteneinsparungen tragen positiv zum Ergebnis bei. Als Sondereffekte sind zum einen die Kosten der durchgeführten Kapitalerhöhungen zu berücksichtigen. Zum anderen haben weitere negative Entwicklungen im Fortgang des Projekts „Elbquartier Blankenese“ dazu geführt, dass im Einzelabschluss der InCity AG eine weitere Wertberichtigung auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.000 notwendig wurde.

Vor dem Hintergrund vorgenannter Sondereffekte liegt das EBIT mit TEUR -1.970 auf Vorjahresniveau (TEUR -1.966). Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss hat sich insbesondere auf Grund der

durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie auf Grund der Rückführung bzw. Einbringung der Anleihe auf 95,3 % erhöht (Vorjahr: 58,8 %).

Durch die von der Hauptversammlung der InCity AG am 15. Dezember 2015 beschlossene weitere Kapitalerhöhung in Verbindung mit der Zusage des Hauptaktionärs, diese anteilig begleiten zu wollen, sind auch für das Geschäftsjahr 2016 die Voraussetzungen für einen weiteren Aufbau des Bestandsportfolios bereits geschaffen.

Das **Konzernergebnis** im Geschäftsjahr 2015 stellt sich mit TEUR 209 positiv dar. Die Ertragsrealisierungen bei den verschiedenen Projektentwicklungen haben hierzu wesentlich beigetragen. Auch die Mieterträge aus den gehaltenen Bestandsimmobilien haben erste positive Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns gezeigt.

Die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern haben sich auf Basis der Vergleichswerte nach HGB in 2015 ebenfalls positiv entwickelt. So ist das EBIT in 2015 mit TEUR 1.250 deutlich positiv (Vorjahr: TEUR 394). Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist mit TEUR 6.576 erneut positiv. Die Eigenkapitalquote ist von 16,6 % auf 39,5 % gestiegen, was im Wesentlichen auf die auf Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Kapitalerhöhungen zurückzuführen ist.

Die InCity AG und der Konzern sind in 2015 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

### 3.2. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.	Veränderung	
	2015	2014	TEUR	%
Umsatzerlöse	186	281	-96	-34,0
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	937	630	307	48,6
Sonstige betriebliche Erträge	299	176	123	69,7
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.422</b>	<b>1.087</b>	<b>334</b>	<b>30,7</b>
Personalaufwand	-979	-1.168	189	16,2
Abschreibungen	-3	-4	1	26,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.730	-1.045	-685	-65,6
Steuern (ohne Ertragsteuern)	0	-1	1	>100,0
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-2.712</b>	<b>-2.218</b>	<b>-493</b>	<b>-22,2</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.290</b>	<b>-1.131</b>	<b>-159</b>	<b>-14,1</b>
Finanzergebnis	-157	-199	42	20,9
Beteiligungsergebnis	-720	-2.710	1.990	73,4
Neutrales Ergebnis	0	18	-18	-100,0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2.168</b>	<b>-4.022</b>	<b>1.854</b>	<b>46,1</b>
Ertragsteuern	27	-1	28	>100,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-2.141</b>	<b>-4.023</b>	<b>1.882</b>	<b>47</b>

Die **Umsatzerlöse** bestehen wie auch im Vorjahr ausschließlich aus Erlösen aus Management-Fee (TEUR 186), welche aus mit Bestandsgesellschaften sowie Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren.

Die **Zinserträge** resultieren mit TEUR 500 im Berichtszeitraum erstmals aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 437 (Vorjahr: TEUR 630) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 299 enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Untervermietung (TEUR 107; Vorjahr: TEUR 71) von selbst angemieteter und nicht mehr benötigter Bürofläche sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 63; Vorjahr: TEUR 7).

Der **Personalaufwand** konnte durch die leicht gesunkene durchschnittliche Mitarbeiterzahl weiter gesenkt werden. Im Geschäftsjahr 2015 wurden neben den Vorständen durchschnittlich neun Mitarbeiter (Vorjahr: zehn Mitarbeiter) beschäftigt.

Der **sonstige Betriebsaufwand** hat sich um TEUR 685 oder rund 66 % im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Ursächlich für die Erhöhung waren insbesondere mit den durchgeführten Kapitalmaßnahmen verbundene Kosten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Rechts- und Beratungskosten (TEUR 589), Raumkosten (TEUR 204), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 161), Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 96) sowie KFZ-, Reise- und Buchführungskosten (jeweils rd. TEUR 46).

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG fällt mit TEUR -1.290 (Vorjahr: TEUR -1.131) erneut negativ aus. Die operativen Kosten werden derzeit 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 -157 (Vorjahr: TEUR -199) resultiert aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 155) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 355).

Die Zinserträge betreffen mit TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 14) die kurzfristige Finanzierung der Tochtergesellschaften und mit TEUR 15 Zinsen auf Steuererstattungsansprüche. Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf der Bestandsimmobilien (TEUR 500; Vorjahr TEUR 103) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen (TEUR 437; Vorjahr TEUR 630) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Das **Beteiligungsergebnis** fällt mit TEUR -720 (Vorjahr: TEUR -2.710) noch negativ, aber wesentlich besser aus als im Vorjahr. Die Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 390 betreffen ausschließlich Erlöse aus der Projektbeteiligungen „Flugfeld Böblingen“. Dem standen Wertberichtigungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen über TEUR 1.061 (Vorjahr: TEUR 1.297) sowie Aufwendungen im Rahmen der Verlustübernahme in Höhe von TEUR 49 gegenüber. Die Wertberichtigungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit TEUR 1.000 nahezu ausschließlich das Projekt „Elbquartier Blankenese“.

Das **neutrale Ergebnis** im Berichtszeitraum betrug TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 18).

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 2.141 (Vorjahr: TEUR 4.023) aus.

### 3.3. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>						
Immaterielle Vermögens- und Sachanlagen	33	0,1	3	0,0	30	>100,0
Finanzanlagen	35.775	81,3	12.513	56,2	23.262	>100,0
Langfristige Forderungen	0	0,0	1.671	7,5	-1.671	-100,0
Kurzfristige Forderungen	6.887	15,7	5.420	24,3	1.467	27,1
Flüssige Mittel	1.295	2,9	2.625	11,8	-1.330	-50,7
Übrige Aktiva	11	0,0	35	0,2	-25	100,0
	<b>44.001</b>	<b>100,0</b>	<b>22.267</b>	<b>100,0</b>	<b>21.734</b>	<b>97,6</b>
<b>Kapital</b>						
Eigenkapital	41.931	95,3	13.095	58,8	28.836	>100,0
Langfristige Verbindlichkeiten	0	0,0	8.067	36,2	-8.067	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.070	4,7	1.105	5,0	965	87,3
	<b>44.001</b>	<b>100,0</b>	<b>22.267</b>	<b>100,0</b>	<b>21.734</b>	<b>97,6</b>

Der Anstieg der **Finanzanlagen** um TEUR 23.262 resultiert nahezu ausschließlich aus den Ausleihungen an die Objektgesellschaften für die Bestandsobjekte Bernburger Straße 30/31, Jägerstraße 34/35 und Jägerstraße 54/55 in Berlin. Gegenläufig wirkte sich lediglich die Teilrückführung der Ausleihung an die IC Objekt1 Frankfurt GmbH für das Objekt Brönnnerstraße 13-15 in Frankfurt am Main aus.

Der Rückgang der **langfristigen Forderungen** auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.671) resultiert aus der Verschiebung der letzten hierin enthaltenen Forderung gegen verbundene Unternehmen für das Projekt „Gallushöfe“ in die kurzfristigen Forderungen.

#### Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	75	74
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.622	4.757
Sonstige Vermögensgegenstände	190	589
	<b>6.887</b>	<b>5.420</b>

Der Anstieg der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** um TEUR 1.865 resultiert maßgeblich aus der Gewährung zusätzlicher Gesellschafterdarlehen im Zusammenhang mit dem Projekt „Elbquartier Blankenese“. Allerdings war auf diese Forderung auch eine weitere Wertberichtigung von TEUR 1.000 vorzunehmen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 190 resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 184).

Der Rückgang der **flüssigen Mittel** um TEUR 1.330 ergibt sich vor allem aus der Gewährung neuer Gesellschafterdarlehen für den Ankauf von Bestandsimmobilien sowie dem laufenden operativen Aufwand.

Auf Grund der im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalerhöhungen allerdings auch unter Berücksichtigung des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 28.836 höher als im Vorjahr dar.

Die im Vorjahr unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** mit TEUR 8.067 ausgewiesene Anleihe wurde in Geschäftsjahr 2015 vollumfänglich zurückgeführt bzw. im Wege einer Sachkapitalerhöhung eingebracht.

#### Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Sonstige Rückstellungen	683	580
Lieferverbindlichkeiten	182	141
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1.150	266
Sonstige Verbindlichkeiten	55	118
	<b>2.070</b>	<b>1.105</b>

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 544), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 123) und personalbezogene Rückstellungen (TEUR 12).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 173), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 62) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 15). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Darüber hinaus ist ein von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding AG, gewährtes Darlehen (TEUR 900) enthalten.

### 3.4. Finanzlage der InCity AG

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

TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.590	804
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.481	-6.802
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	23.741	4.916
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.330	-1.082
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.625	3.707
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.295	2.625
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.295</b>	<b>2.625</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** konnte im Geschäftsjahr nicht den positiven Vorjahreswert erreichen, da nicht in dem hohen Maße wie im Vorjahr Rückflüsse aus kurzfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen realisiert wurden.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** ist geprägt durch die Auszahlungen für die Finanzierung der weiteren erworbenen Bestandsobjekte sowie die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr durchgeführten Barkapitalerhöhung sowie der Rückführung der im Vorjahr begebenen Inhaberschuldverschreibung, soweit diese nicht Gegenstand der Sachkapitalerhöhung war.

Die InCity AG verfügt zum Abschlussstichtag über eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 500.

### 3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

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

TEUR	01.01.-31.12. 2015	01.01.-31.12. 2014	Veränderung TEUR	%
Umsatzerlöse	45.358	35.178	10.180	28,9
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-23.998	-6.741	-17.257	>-100,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>21.360</b>	<b>28.437</b>	<b>-7.077</b>	<b>-24,9</b>
sonstige betriebliche Erträge	427	1.156	-729	-63,1
<b>Betriebsleistung</b>	<b>21.787</b>	<b>29.593</b>	<b>-7.806</b>	<b>-26,4</b>
Materialaufwand	-16.024	-25.189	9.165	-36,4
Personalaufwand	-979	-1.169	190	-16,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-370	-23	-347	>-100,0
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-1.000	0	-1.000	>-100,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.164	-2.818	654	-23,2
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-20.537</b>	<b>-29.199</b>	<b>8.662</b>	<b>-29,7</b>
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>1.250</b>	<b>394</b>	<b>856</b>	<b>&gt;100,0</b>
Ergebnisse aus Beteiligungen	1	1	0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47	137	-90	-65,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-716	-698	-18	2,6
Sonstige Steuern	-5	0	-5	>-100
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>577</b>	<b>-166</b>	<b>743</b>	<b>&gt;100,0</b>
Ertragsteuern	-368	-780	412	52,8
<b>Jahresergebnis</b>	<b>209</b>	<b>-946</b>	<b>1.155</b>	<b>&gt;100,0</b>

Der InCity Konzern verfolgte im Geschäftsjahr 2015 den Aufbau eines Bestandsportfolios konsequent weiter, die laufenden Projektbeteiligungen tragen aber weiter zum Konzernertrag bei.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien sowie den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 21.360 (Vorjahr: TEUR 28.437) und eine Betriebsleistung in Höhe von TEUR 21.787 (Vorjahr: TEUR 29.593) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** resultieren mit TEUR 44.263 maßgeblich aus den eingegangenen Projektbeteiligungen. Die Erträge aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien betragen im Berichtszeitraum TEUR 1.095. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch den Übergang von Objekten während des Geschäftsjahres nur anteilige Mieterlöse enthalten sind.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus der Untervermietung von selbst angemieteten Büroflächen (TEUR 107), der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 95) und Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 81).

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Ankauf von unbebauten und bebauten Objekten, Baukosten für neue Objekte sowie die Betriebskosten für die vermieteten Bestandsimmobilien. Ursächlich für den Rückgang um 36 % ist das im Vergleich zum Vorjahr geringere Projektvolumen.

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

Die **Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens** beinhalten Aufwendungen aus Wertberichtigungen von Forderungen gegen Dritte.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Rechts- und Beratungskosten von TEUR 782, Vertriebskosten von TEUR 397, Raumkosten von TEUR 303, Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 184 sowie die Kosten der Börsennotierung und Investor Relations von TEUR 96.

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 2015 auf TEUR 1.250.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR 577.

### 3.6. Vermögenslage des InCity Konzerns

<b>Vermögen</b>	<b>31.12.2015</b>		<b>31.12.2014</b>	
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Sachanlagen	66.517	64,6	8.178	10,2
Finanzanlagen	5.470	5,3	3	0,0
	<b>71.987</b>	<b>69,9</b>	<b>8.181</b>	<b>10,2</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Vorräte	15.955	15,5	39.953	49,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.074	3,0	5.314	6,6
Liquide Mittel	11.725	11,4	26.833	33,4
	<b>30.754</b>	<b>29,9</b>	<b>72.100</b>	<b>89,7</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>155</b>	<b>0,1</b>	<b>37</b>	<b>0,0</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>71</b>	<b>0,1</b>	<b>75</b>	<b>0,1</b>
	<b>102.967</b>	<b>100,0</b>	<b>80.393</b>	<b>100,0</b>
<b>Kapital</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	40.433	39,3	10.221	12,7
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	261	0,2	3.110	3,9
	<b>40.694</b>	<b>39,5</b>	<b>13.331</b>	<b>16,6</b>
<b>Langfristige Schulden</b>				
<b>Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten</b>	<b>35.846</b>	<b>34,8</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.446</b>	<b>2,4</b>	<b>1.927</b>	<b>2,4</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Anleihen	0	0,0	8.067	10,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	9.685	9,4	9.676	38,3
Erhaltene Anzahlungen	8.493	8,2	22.362	27,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	644	0,6	1.365	1,7
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	900	0,9	0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	4.219	4,1	2.416	3,0
	<b>23.941</b>	<b>23,3</b>	<b>65.012</b>	<b>80,9</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>9</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>31</b>	<b>0,0</b>	<b>123</b>	<b>0,2</b>
	<b>102.967</b>	<b>100,0</b>	<b>80.393</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2015 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 in Berlin (TEUR 66.476). 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 „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main (TEUR 9.283), „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 4.953) sowie das Haus 6 aus dem Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 1.497). Die Verminderung des Vorratsvermögens ist maßgeblich auf den Abschluss der Projekte „Flugfeld Böblingen“ und „Heimat 79“ zurück zu führen. Bei diesen Projekten sowie für einen Großteil der zum Projekt „Elbquartier Blankenese“ bereits verkauften Einheiten ist die Übergabe der Einheiten an die Käufer erfolgt. Darüber hinaus sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 222 enthalten.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 11.725. Darin sind TEUR 2.318 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge betreffen erhaltene Anzahlungen aus Objektverkäufen, für die noch kein Nutzen- und Lastenübergang erfolgt ist. Damit sind diese Beträge verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2015 TEUR 40.694 (Vorjahr: TEUR 13.331). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 40 % (Vorjahr: 17 %). Der Anstieg der Eigenkapitalquote geht einher mit den in 2015 durchgeführten Kapitalmaßnahmen. 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 42.500. Im Geschäftsjahr 2015 wurden eine Sach- und eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Zu den Einzelheiten der Kapitalerhöhungen wird auf die im Anhang gemachten Angaben verwiesen.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen nunmehr maßgeblich den Fremdfinanzierungsanteil des Ankaufs der Bestandsimmobilien. Die hierfür aufgenommenen Darlehen haben in der Regel eine Gesamtlaufzeit von 10 Jahren und unterliegen in diesem Zeitraum auch einer Zinsbindung. In einem Fall wurde der variable Zinssatz durch einen Zinsswap abgesichert.

Die **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt TEUR 2.446 (Vorjahr TEUR 1.927) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (TEUR 755), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 652), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten (TEUR 484), Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten (TEUR 227) sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 173). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr TEUR 561) enthalten.

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

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

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten maßgeblich ein gewährtes Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 2.000) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (TEUR 1.200) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 659).

### 3.7. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	01.01.-31.12. 2015
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	582
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	431
	<b>1.013</b>
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	669
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	23
(-) gezahlte Ertragsteuern	-1.019
	<b>686</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	20.930
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.904
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände	2.610
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	1.074
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-721
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	-15.099
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.576</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-58.771
(-) Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	-400
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	7
(+) erhaltene Zinsen	48
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-59.116</b>
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	24.854
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-1.407
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	43.701
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-29.000
(-) gezahlte Zinsen	-716
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>37.432</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-15.108</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode</b>	<b>26.833</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.725</b>

Der positive **Cashflow aus operativer Tätigkeit** resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Fortschritt der Projektbeteiligungen sowie der erfolgten Übergabe der verkauften Einheiten an die Käufer und den damit realisierten Restkaufpreisen.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** zeigt den Erwerb der weiteren Immobilienobjekte 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**

Im März 2016 hat die InCity AG über eine Tochtergesellschaft 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 Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sind für Mitte des Jahres 2016 geplant.

Des Weiteren sind nach dem 1. Januar 2016 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 2015 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich zehn (Vorjahr: zwölf) Mitarbeiter in der InCity AG und dem InCity Konzern beschäftigt. Zum 31. Dezember 2015 waren einschließlich Vorstand neun 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.

Auf Grund der schlanken Strukturen in der Verwaltung der InCity AG nutzt die Gesellschaft zur Sicherstellung der notwendigen Qualität der Konzernabschlusserstellung nach HGB die Unterstützung eines externen Dienstleisters.

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

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

Für das Jahr 2016 erwartet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von real 1,7 %. Angesichts des momentan niedrigen Ölpreises, des günstigen Wechselkurses des Euro und des anhaltend positiven Konsumverhaltens der Deutschen wird das Wirtschaftswachstum weiter steigen. Wie im Jahr 2015 ist auch für das Jahr 2016 zu erwarten, dass die EZB die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten wird. Die Verkündung der EZB im Januar 2016, das Wertpapierkaufprogramm bis September 2016 laufen zu lassen, und die weitere Zinssenkung im März 2016 werden den Anlagedruck weiter aufrechterhalten. Neben Aktienwerten wird hiervon die Immobilienbranche weiter profitieren.

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. Einzelchancen und Risiken**

#### **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 auf tun, 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 2015 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. 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).

Im Falle der Beteiligung „Elbquartier Blankenese“ wurden im Zusammenhang mit dem Austausch des bisherigen Generalunternehmers in 2013 und der damit einhergehenden Kostensteigerungen bei der Projektentwicklung im laufenden Geschäftsjahr weitere Wertberichtigungen in Höhe von rd. TEUR 1.000 im Jahres- und Konzernabschluss notwendig.

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 zeitnahes 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 Sicherungseinbehalte 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.

Die oben genannten Risiken bestehen nach Auffassung der Gesellschaft aber bei den von ihr eingegangenen Projektbeteiligungen nur in abgemilderter Form, da in diesem Segment durch Mieteinnahmen regelmäßig laufende Erträge erzielt werden können, wodurch wiederum die Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Objekte zumindest gedeckt sind.

#### **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.

#### **6.4.2.2. 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.

### **6.4.3. 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 2015 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 Vorverkaufsaufgabe/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 Finanzierungsengpässen 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 2015 wurden umfangreiche Kapitalmaßnahmen durchgeführt und eine weitere Kapitalerhöhung, die zum Stichtag noch nicht durchgeführt wurde, beschlossen. 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 Liquiditätsengpasses 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 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 Rahmen eines Rückerwerbs von einer bestimmten Anzahl von bereits begebenen Schuldverschreibungen aus der InCity Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 war es der InCity AG im März 2015 möglich, unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2011/VI ihr Grundkapital gegen Sacheinlage durch Ausgabe von 6.061.847 neuer auf den Inhaber lautenden Aktien auf TEUR 18.682 zu erhöhen. Im Berichtszeitraum wurde darüber hinaus eine Erhöhung des Grundkapitals durch Bareinlagen unter Beachtung der Bezugsrechte der Aktionäre von TEUR 18.682 auf TEUR 42.500 durchgeführt. Diese erfolgreich durchgeführten Kapitalmaßnahmen stellen 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 hat in der Berichtsperiode einen historischen Tiefstand erreicht. Daher rechnet die Gesellschaft damit, dass im Falle von Neufinanzierungen die künftigen Finanzierungskosten weiter 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 2015 die im Vorjahr beschlossene Strategie des Aufbaus eines Bestandsportfolios konsequent weiter verfolgt. Wie geplant erfolgte Mitte des Jahres zunächst der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bei der im Dezember 2014 erworbenen Büroimmobilie in Berlin-Kreuzberg. Im Juli und August 2015 konnte der InCity Konzern zwei weitere Immobilien in Berlin-Mitte erwerben. Im September bzw. Oktober 2015 erfolgte bezüglich dieser Immobilien der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

Zur Refinanzierung des erforderlichen Eigenkapitals für den Ankauf vorgenannter Objekte wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Zu den Einzelheiten verweisen wir auf Punkt 1.4 dieses Lageberichts.

Auch die bestehenden Projektbeteiligungen konnten im Berichtszeitraum wichtige Meilensteine erreichen. Das „Flugfeld Böblingen“ konnte abgeschlossen werden. Sämtliche Wohneinheiten wurden an die Käufer übergeben. Auch beim Projekt „Heimat 79“ konnte die letzte Wohneinheit veräußert und übergeben werden. Die bereits veräußerten Einheiten aus dem Projekt „Elbquartier Blankenese“ konnten ebenfalls größtenteils an die Erwerber übergeben werden. Hieraus ergaben sich insgesamt auf Konzernebene Umsatzerlöse in Höhe von rd. TEUR 41.195. Erste Beteiligungserträge aus dem Projekt „Flugfeld Böblingen“ wurden auch auf Einzelabschlussebene bereits im Geschäftsjahr wirksam.

Mit den in 2014 eingeleiteten und in Berichtszeitraum konsequent weiter verfolgten Maßnahmen wurde das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament gestellt und damit die Voraussetzungen für planbarere Erträge und Cashflows zur Deckung der Fixkosten geschaffen.

## **7.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.

Die Bundesregierung prognostiziert für das Jahr 2016 ein Wachstum von 1,8 %.

Die Verkündung der EZB im Januar 2016, das Wertpapierkaufprogramm bis September 2016 laufen zu lassen, und die weitere Zinssenkung im März 2016 lassen erwarten, dass die EZB die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten wird. Dies wird den Anlagedruck weiter erhöhen. Neben Aktienwerten wird hiervon die Immobilienbranche weiter profitieren.

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 und Refinanzierung**

Aktuell liegen der Gesellschaft mehrere Bestandsobjekte und Projektbeteiligungen zur Prüfung vor, die auf Grund ihres Renditeprofils und ihrer Lage dem vom Vorstand angedachten Investitions- und Beteiligungsprofil entsprechen. Eine Refinanzierung des notwendigen Eigenkapitals soll insbesondere aus der im Dezember 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung sowie Rückflüssen des aus den Projektbeteiligungen freiwerdenden Eigenkapitals erfolgen.

## **7.4. Ausblick**

Der Aufbau des Bestandsportfolios schreitet planmäßig voran, die Gesellschaft plant weitere Zukäufe von Immobilien in 2016. Derzeit zeichnet sich anhand konkret vorliegender Objekte ein Investitionsvolumen in Höhe von TEUR 35.000 bis TEUR 50.000 für das Geschäftsjahr 2016 ab. Ein erster Ankauf konnte im März 2016 bereits realisiert werden. Die hieraus resultierenden Erträge werden einen positiven Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns und der InCity AG haben. Ebenso werden sich die geplanten Rückflüsse aus den bestehenden Projektbeteiligungen positiv auf die Ertragslage auswirken. Eine Kostendeckung wird in 2016 insbesondere durch geplante weitere Kapitalerhöhungen und die damit zusammenhängenden Kosten nicht

erreicht werden, jedoch wird das Ergebnis besser als im Vorjahr ausfallen. Mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlussbene wird nicht vor dem Geschäftsjahr 2017 gerechnet.

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

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

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

## **8. SCHLUSSERKLÄRUNG 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 2016



Michael Freund  
Vorstand (CEO)



# Konzernabschluss nach HGB und Jahresabschluss der InCity Immobilien AG



---

## KONZERNABSCHLUSS NACH HGB

Konzern-Bilanz	58
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	60
Konzern-Kapitalflussrechnung	61
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	62
Anhang	64
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	77

# KONZERN-BILANZ

## ZUM 31. DEZEMBER 2015 NACH HGB

AKTIVA TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.476	8.165
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	41	13
<b>II. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	5.470	3
	<b>71.987</b>	<b>8.181</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	15.955	39.953
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.834	1.346
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.240	3.968
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	11.725	26.833
	<b>30.754</b>	<b>72.100</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>155</b>	<b>37</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		
	<b>71</b>	<b>75</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>102.967</b>	<b>80.393</b>

## KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015 NACH HGB

PASSIVA TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	42.500	12.620
./.. eigene Anteile	-36	-36
bedingtes Kapital TEUR 21.250 (Vj. TEUR 6.310)	<b>42.464</b>	<b>12.584</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	5.595	4.498
<b>III. Gewinnrücklage</b>	36	36
<b>IV. Konzernbilanzverlust</b>	-7.662	-6.897
<b>V. Anteile in Fremdbesitz</b>	261	3.110
	<b>40.694</b>	<b>13.331</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	6	561
2. sonstige Rückstellungen	2.440	1.366
	<b>2.446</b>	<b>1.927</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	0	8.067
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.531	30.802
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.493	22.362
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	644	1.365
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	900	0
6. sonstige Verbindlichkeiten	4.219	2.416
	<b>59.787</b>	<b>65.012</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>	<b>31</b>	<b>123</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>102.967</b>	<b>80.393</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

TEUR	01.01.-31.12. 2015	01.01.-31.12. 2014
1. Umsatzerlöse	45.358	35.178
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen	-23.998	-6.741
3. Sonstige betriebliche Erträge	427	1.156
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	-23
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-16.024	-25.166
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-893	-1.032
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung TEUR 0 (Vj. TEUR 1)	-86	-137
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-370	-23
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.000	0
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.164	-2.818
<b>8. Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>1.250</b>	<b>394</b>
9. Erträge aus Beteiligungen	1	1
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47	137
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-716	-698
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>582</b>	<b>-166</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-368	-780
14. Sonstige Steuern	-5	0
<b>15. Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>209</b>	<b>-946</b>
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	6.898	3.085
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresüberschuss	973	2.867
<b>18. Konzernbilanzverlust</b>	<b>7.662</b>	<b>6.898</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

TEUR	01.01.-31.12. 2015
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	582
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	431
	<b>1.013</b>
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	669
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	23
(-) gezahlte Ertragsteuern	-1.019
	<b>686</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	20.930
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.904
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände	2.610
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	1.074
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-721
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	-15.099
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.576</b>
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-58.771
(-) Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	-400
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	7
(+) erhaltene Zinsen	48
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-59.116</b>
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	24.854
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-1.407
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	43.701
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-29.000
(-) gezahlte Zinsen	-716
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>37.432</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-15.108</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode</b>	<b>26.833</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.725</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2015 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
<b>1. Januar 2014</b>	<b>12.620</b>	<b>4.498</b>	<b>36</b>
Periodenergebnis 2014	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis (Erwerb Minderheiten)	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis (Zugänge)	0	0	0
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>12.620</b>	<b>4.498</b>	<b>36</b>
<b>1. Januar 2015</b>	<b>12.620</b>	<b>4.498</b>	<b>36</b>
Periodenergebnis 2015	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis (Abgänge)	0	0	0
Kapitalerhöhung	29.880	1.097	0
<b>31. Dezember 2015</b>	<b>42.500</b>	<b>5.595</b>	<b>36</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2015 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile in Fremdbesitz	Insgesamt
<b>-36</b>	<b>-4.284</b>	<b>1.437</b>	<b>14.271</b>
0	-3.813	2.867	<b>-946</b>
0	1.200	-1.200	<b>0</b>
0	0	6	<b>6</b>
<b>-36</b>	<b>-6.897</b>	<b>3.110</b>	<b>13.330</b>
<b>-36</b>	<b>-6.897</b>	<b>3.110</b>	<b>13.331</b>
0	-764	973	<b>209</b>
0	0	-910	<b>-910</b>
0	0	-2.913	<b>-2.913</b>
0	0	0	<b>30.977</b>
<b>-36</b>	<b>-7.661</b>	<b>260</b>	<b>40.694</b>

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

## ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2015 wurde am 31. März 2016 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 8-10, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland (bis 19. Februar 2016: Ulmenstraße 23-25, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland). Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

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

Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 20. April 2016 billigen.

### 2. Grundlagen der Erstellung des Konzernabschlusses

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

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

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Die unfertigen Leistungen sind auf Basis von Einzelkalkulationen zu Herstellungskosten bewertet, wobei neben den direkt zurechenbaren Kosten auch Fremdkapitalzinsen gemäß § 298 Abs. 1 i.V.m. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB mit TEUR 265 in die Herstellungskosten einbezogen wurden. Darüber hinaus wurden Kosten der allgemeinen Verwaltung gemäß § 298 Abs. 1 i.V.m. § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB in Höhe von TEUR 117 aktiviert. In allen Fällen wurde verlustfrei bewertet, d.h. es wurden von voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen.

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus

der Differenzen bewertet. Die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und –entlastung werden nicht abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt. Aktive und passive Steuerlatenzen werden unsaldiert ausgewiesen.

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

#### **4. Konsolidierungskreis**

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

In 2015 wurden erstmals die im Berichtsjahr erworbenen Gesellschaften konsolidiert:

- IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main
- IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main.

Bei der erstmaligen Einbeziehung der IC Objekt3 Berlin GmbH und der IC Objekt4 Berlin GmbH wurden, falls vorhanden, in den Konzernabschluss aufgenommene Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Rahmen der Kaufpreisallokation neu bewertet bzw. angesetzt.

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

- Cologne Grundbesitz GmbH, Köln
- Gutperle + Ertl GmbH, Viernheim
- InCity Vertriebs GmbH, Köln
- JS Vermögensverwaltung AG, Köln
- Mauritius 37.Vermögensverwaltungs GmbH, Köln

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

#### **5. Konsolidierungsgrundsätze**

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines (Zu-)Erwerbs erstmals konsolidiert wurden, wurde nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen. Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital

wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegendem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

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

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

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

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

## **ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ**

### **Anlagevermögen**

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

Das Anlagevermögen des InCity Konzerns in Höhe von TEUR 71.987 (Vorjahr TEUR 8.181) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 66.518). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 66.476 (Vorjahr TEUR 8.165). Dieser Betrag entspricht den Grundstückswerten der vier im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.470 (Vorjahr TEUR 3) betreffen nahezu ausschließlich die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100 %-igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45 %) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 5.468. Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten. Zum 31. Dezember 2014 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.722 und für das Geschäftsjahr 2014 ein Jahresfehlbetrag von TEUR 42 aus.

## Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 31.12.2015	Kapitalanteil der InCity AG %
<b>Mutterunternehmen</b>	
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>	
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	100
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74
MG 10-14 GmbH, Köln	94
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51
Wirena Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	51
Immobilien Investment Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100

### **Vorräte**

Die Vorräte bestehen vollständig aus unfertigen Leistungen in Höhe von 15.955 (Vorjahr TEUR 39.953) und beinhalten vor allem im Bau befindliche Wohnimmobilien. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Entwicklungsobjekte „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main (TEUR 9.283), „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 4.953) und „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 1.497). Der Rückgang des Vorratsvermögens resultiert hauptsächlich aus dem Abschluss der Projekte „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen und „Heimat 79“ in Berlin sowie dem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel von fertiggestellten Wohneinheiten des Projektes „Elbquartier Blankenese“. Diesem Rückgang gegenläufig entwickelte sich im Geschäftsjahr 2015 das Projekt „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main mit einem Anstieg der unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 4.900 aufgrund des voranschreitenden Projektfortschritts.

Darüber hinaus enthalten die unfertigen Leistungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 221.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.834 (Vorjahr TEUR 1.346) und entfallen auf Forderungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechnete Dienstleistungen und Nachträge. Alle Forderungen werden grundsätzlich einzeln bewertet. Bei Vorliegen eines Zahlungsverzugs erfolgt eine sorgfältige Analyse der Gründe hierfür. Die Höhe der Wertberichtigungen bestimmt sich nach den Ergebnissen dieser Analyse.

Im Berichtszeitraum wurden Forderungen in Höhe von TEUR 1.084 (Vorjahr TEUR 0) wertberichtigt. Davon entfallen TEUR 1.000 auf zu erwartende Einbehalte insbesondere wegen erheblicher Bauzeitüberschreitung beim Projekt „Elbquartier Blankenese“.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 445 und Forderungen gegen Projektpartner aus kurzfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 404. Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinhalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **liquiden Mittel** sind in Höhe von TEUR 2.318 frei verfügbar. Die restlichen Beträge betreffen erhaltene Anzahlungen aus Objektverkäufen, für die noch kein Nutzen- und Lastenübergang erfolgt ist. Damit sind diese Beträge verfügungsbeschränkt.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen mit TEUR 144 Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien und mit TEUR 11 Versicherungen, EDV- und Wartungsverträge.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 9 beinhalten Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das Geschäftsjahr 2016 betreffen.

### Aktive latente Steuern

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

### Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2015 TEUR 42.500 (Vorjahr: TEUR 12.620) und ist eingeteilt in 42.500.000 (Vorjahr 12.619.967) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2013	12.619.967	12.620
31.12.2014	12.619.967	12.620
<b>31.12.2015</b>	<b>42.500.000</b>	<b>42.500</b>

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20. Dezember 2011 hat eine bedingte Kapitalerhöhung um bis zu EUR 6.309.983,00 (Bedingtes Kapital 2011/III) beschlossen, welche am 15. Februar 2012 in das Handelsregister eingetragen wurde. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2015, eingetragen ins Handelsregister der Gesellschaft am 10. August 2015, wurde das Bedingte Kapital 2011/III aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 9.340.907,00, eingeteilt in bis zu Stück 9.340.907 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- bzw. Wandlungsrechten oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft aufgrund der Ermächtigung des Vorstands durch Hauptversammlungsbeschluss vom 18. Juni 2015 bis zum 17. Juni 2020 begeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen oder, soweit die Gesellschaft ein Wahlrecht ausübt, ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu liefern, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zur Bedienung eingesetzt werden. Im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Dezember 2015 wurde das bestehende bedingte Kapital 2015/I aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.250.000,00 eingeteilt in bis zu Stück 21.250.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/II). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2015 demnach TEUR 21.250.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Kapitalmaßnahmen wie nachfolgend beschrieben durchgeführt. Der Vorstand hat am 26. März 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Grundlage des von der Hauptversammlung am 20. Dezember 2011 beschlossenen Genehmigten Kapitals 2011/IV beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von TEUR 12.620 um TEUR 6.062 auf TEUR 18.682 gegen Sacheinlage zu erhöhen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 7. April 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die 6.061.847 neuen Aktien wurden von der Haron Holding AG gegen Einbringung von 6.000 Teil-Schuldverschreibungen aus der InCity-Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 einschließlich sämtlicher damit verbundener, bestehender und künftig entstehender Zahlungs- und sonstiger Ansprüche, insbesondere der Ansprüche auf Tilgung und bereits angefallener und künftig noch anfallender Zinsen einschließlich des konkreten Zinsanspruchs zum ersten Zinszahlungstag am 28. April 2015 als Sacheinlage zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie gezeichnet und übernommen. Die vorstehende Sacheinlage wurde aufgrund der Sacheinlagevereinbarung zwischen der InCity AG und der Haron Holding AG vom 26. März 2015 aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Durchführung der vorstehenden Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister an die InCity AG abgetreten und übertragen. Die Rechte und Pflichten aus den eingebrachten Teil-Schuldverschreibungen sind durch Konfusion erloschen und die Teil-Schuldverschreibungen aus dem Wertpapierdepot der InCity AG ausgebucht. Die übrigen im Jahr 2014 ausgegebenen Teil-Schuldverschreibungen aus der InCity-Anleihe 2014/2019 (Stück 2.000 Teil-Schuldverschreibungen) standen zunächst noch aus, wurden jedoch durch Bekanntmachung am 2. September 2015 zum Ablauf des 9. Dezember 2015 gekündigt.

Am 18. Juni 2015 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft die Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlagen von TEUR 18.682 um bis zu TEUR 23.818 auf bis zu TEUR 42.500 durch Ausgabe von bis zu 23.818.186 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 11. August 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 Maximalvolumen von TEUR 23.818 im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre (subject-to-claw-back) noch vor der Veröffentlichung des Prospekts und des öffentlichen Bezugsangebots durchgeführt. Die Durchführung wurde am 18. August 2015 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Die InCity AG hat mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK am 11. August 2015 eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat die Haron Holding AG auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie entfallenden 16.607.595 neuen Aktien verzichtet und sich gleichzeitig verpflichtet, diesen Teil der neuen 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 7.210.591 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 werden zur Sicherstellung des Rückübertragungsanspruchs bis zum Abschluss des Bezugsangebots auf einem Sperrdepot der BHF-BANK verwahrt. 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 Grundkapitalerhöhung zum Stichtag aber noch nicht durchgeführt.

### **Eigene Anteile**

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2015 unverändert insgesamt 36.721 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.721 (Vorjahr EUR 36.721), die zu TEUR 107 erworben wurden. Im Geschäftsjahr wurden keine eigenen Anteile erworben und keine eigenen Anteile veräußert.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,09 % (Vorjahr 0,29 %) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2015 TEUR 5.595 (Vorjahr TEUR 4.498). Der Anstieg um TEUR 1.097 resultiert aus den Kapitalerhöhungen im Berichtszeitraum und dem damit verbundenen Unterschiedsbetrag zwischen Ausgabebetrag und Bezugsbetrag der neuen Aktien.

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR 7.662 ist ein Verlustvortrag von TEUR -6.897 enthalten.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 2.440, Vorjahr TEUR 1.366) betreffen mit TEUR 755 Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 652, Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 484, Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten in Höhe von TEUR 227, Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 173, Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 16 und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 133.

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

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

## Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	31.12.2015 Restlaufzeit			Gesamt	31.12.2014 Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihen	0	0	0	0	8.067
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.685	0	35.846	45.531	30.802
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.493	0	0	8.493	22.362
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	644	0	0	644	1.365
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	900	0	0	900	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.219	0	0	4.219	2.416
- davon aus Steuern	659	0	0	659	78
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit	7	0	0	7	4

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 2.000) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (TEUR 1.200) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 659).

### Passive latente Steuern

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

### Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten resultieren aus allgemeinen Gewährleistungsverpflichtungen im Rahmen der Bauaufträge / Generalunternehmerverträge, für die entsprechende Gewährleistungsrückstellungen gebildet wurden.

Aus gegenüber Dritten abgegebenen Bürgschaften ergeben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten des Konzerns in Gesamthöhe von TEUR 2.563, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich maßgeblich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften und in geringem Umfang um

Mietbürgschaften (TEUR 49) von verbundenen Unternehmen. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht wahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Neben den Haftungsverhältnissen bestehen in Höhe von TEUR 46 sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen bei der Konzernmuttergesellschaft bestehende Miet- und Leasingverträge.

Im Geschäftsjahr wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 205 (Vorjahr TEUR 219) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

#### **Derivative Finanzinstrumente / Bewertungseinheit**

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines Darlehensvertrags (Grundgeschäft) mit einer anfänglichen Darlehensvaluta von EUR 5,0 Mio. wurde ein Zinsswap (Sicherungsinstrument) mit gleicher Laufzeit wie das Grundgeschäft abgeschlossen. Insofern wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument gleichen sich vollumfänglich zu jedem Zinszahlungstermin und über die Gesamtlaufzeit von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument aus. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet. Die Sicherungsbeziehung zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument ist derart ausgestaltet, dass ein Durchbrechen der fixen Beziehung und damit der Sicherung erst bei einem 3-Monats-EURIBOR von -1,35% oder negativer droht. Der Vorstand geht auch auf Basis einer vorliegenden Prognose über die Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR davon aus, dass ein derart negativer Wert nicht erreicht wird und die Sicherungsbeziehung effektiv ist. Für die Bilanzierung kommt die "Einfrierungsmethode" zur Anwendung, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht erfasst werden. D. h. die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der in dieser Mikro-Bewertungseinheit erfasste Zinsswap besitzt zum 31. Dezember 2015 einen negativen Marktwert von rund TEUR -41. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zugrunde liegenden Geschäften um geschlossene Positionen handelt (effektives Hedging), ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

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

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

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

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 45.358 (Vorjahr TEUR 35.178) setzen sich aus Einnahmen aus der Übergabe von Wohneinheiten (TEUR 41.195) und Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien (TEUR 1.095)

zusammen. Weiter sind Umsatzerlöse von TEUR 3.068 aus der Veräußerung eines Grundstücks im Wege des Tauschs gegen Anteile an der RHEINCOR Projektentwicklung GmbH erfasst.

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

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Bestand an unfertigen Leistungen durch Übergaben von Wohneinheiten bei den Projekten „Elbquartier Blankenese“ (TEUR 15.602), „Flugfeld Böblingen“ (TEUR 10.546) und „Heimat 79“ (TEUR 790) um insgesamt TEUR 26.938 vermindert. Darüber hinaus resultiert aus dem Abgang eines Grundstücks und dem Baufortschritt des Projektes „Rhein VII“ in Düsseldorf eine Bestandsminderung in Höhe von TEUR 2.503. Dieser Entwicklung gegenläufig wirkte sich der Baufortschritt bei der Beteiligung an dem Projekt „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main mit einer Bestandsvermehrung an unfertigen Leistungen von TEUR 5.222 sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit TEUR 221 aus.

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus der Untervermietung von eigengenutzten Büroflächen (TEUR 107), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 95), Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 81) und Erträgen im Rahmen von Entschädigungen aus Versicherungsverhältnissen und sonstigen Erstattungen (TEUR 23) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.164 (Vorjahr TEUR 2.818) setzen sich maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 782), Vertriebskosten im Rahmen der Projektbeteiligungen (TEUR 397), Raumkosten (TEUR 303), Kosten Abschlussstellung und -prüfung (TEUR 184) und Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 96) zusammen.

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

Die Zinserträge und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 47 (Vorjahr TEUR 137) setzen sich maßgeblich aus Zinserträgen auf Steuererstattungen aus Vorjahren zusammen.

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

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 716 (Vorjahr TEUR 698) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 225), Aufwendungen bezüglich der weiteren Projektfinanzierungen (TEUR 170) sowie Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Anleihe 2014/2019 (TEUR 168) zusammen. Darüber hinaus sind Zinsaufwendungen aus der Abzinsung einer langfristigen Rückstellung mit TEUR 14 enthalten.

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 368 resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen. Aus der Veränderung latenter Steuern ist ein Ertrag in Höhe von TEUR 88 enthalten.

Auf Basis des Konzernjahresüberschusses vor Ertragsteuern von TEUR 577 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragsteuersatz von 31,5 % ein erwarteter Steueraufwand von TEUR 182. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt, mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

### **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 9.407 (Vorjahr TEUR 23.388) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonten und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

Die Veränderung der Vorräte ist in Höhe von TEUR 3.068 zahlungsunwirksam. Der Erwerb der Beteiligung durch ein Tochterunternehmen der InCity AG war in Höhe von TEUR 5.068 zahlungsunwirksam.

### **Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung**

Die Veränderung des Eigenkapitals durch Änderungen des Konsolidierungskreises betrifft insbesondere die Entkonsolidierung der Gutperle und Ertl GmbH.

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **Gesamtbezüge des Vorstands**

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

### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

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

### **Mitarbeiter**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne die Vorstände betrug im Berichtsjahr neun (Vorjahr: zehn).

### **Prüfungs- und Beratungshonorare**

Der Abschlussprüfer der InCity AG ist unverändert zum Vorjahr die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen entstanden:

<b>TEUR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Abschlussprüfung	94	107
Steuerberatung	66	28
Andere Bestätigungsleistungen	66	0
<b>Insgesamt</b>	<b>207</b>	<b>135</b>

Frankfurt am Main, 31. März 2016

  
Michael Freund  
Vorstand (CEO)

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern - Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzern-Anhang - und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des

Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 20. April 2016

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Wehner  
Wirtschaftsprüfer

  
Pilawa  
Wirtschaftsprüfer



---

## JAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	80
Gewinn- und Verlustrechnung	83
Entwicklung des Anlagevermögens	84
Anhang	86
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	96

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015 NACH HGB

AKTIVA	31.12.2015		31.12.2014
	EUR	EUR	TEUR
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Konzessionen und Software		247,00	0
<b>II. Sachanlagen</b> Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		32.536,00	3
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.290.969,05		4.244
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	31.483.775,05		8.269
		35.774.744,10	12.513
		<b>35.807.527,10</b>	<b>12.516</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74.674,62		74
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.621.981,68		6.428
3. Sonstige Vermögensgegenstände	190.327,56		589
		<b>6.886.983,86</b>	<b>7.091</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.295.373,73	2.625
		<b>8.182.357,59</b>	<b>9.716</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>		10.873,31	35
<b>Bilanzsumme</b>		<b>44.000.758,00</b>	<b>22.267</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015 NACH HGB

PASSIVA	31.12.2015		31.12.2014
	EUR	EUR	TEUR
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	42.500.000,00		12.620
./. eigene Anteile	-36.271,00		-36
bedingtes Kapital EUR 21.500.000,00 (Vj. TEUR 6.310)		42.463.729,00	12.584
<b>II. Kapitalrücklage</b>		5.595.115,24	4.498
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
<b>IV. Bilanzverlust</b>		-6.163.889,55	-4.023
		<b>41.930.808,11</b>	<b>13.095</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>683.262,88</b>	<b>580</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	0,00		8.067
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.805,70		141
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.150.092,00		266
4. Sonstige Verbindlichkeiten	54.789,31		118
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj. TEUR 63) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.761,97 (Vj. TEUR 4)			
		<b>1.386.687,01</b>	<b>8.592</b>
		<b>44.000.758,00</b>	<b>22.267</b>



INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM  
 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

	EUR	01.01.-31.12. 2015 EUR	01.01.-31.12. 2014 EUR
1. Umsatzerlöse	185.747,62		281.255,54
2. Sonstige betriebliche Erträge	299.021,65		176.227,46
		<b>484.769,27</b>	<b>457.483,00</b>
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-893.305,98		-1.084.158,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung EUR 0,00</i> <i>(Vj. TEUR 1)</i>	-85.852,59		-84.036,40
		<b>-979.158,57</b>	<b>-1.168.195,30</b>
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.040,96		-4.123,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.060.993,74		-1.297.017,26
		<b>-1.064.034,70</b>	<b>-1.301.140,26</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.729.947,84	-1.045.462,81
		<b>-3.773.141,11</b>	<b>-3.514.798,37</b>
6. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>EUR 390.000,00 (Vj. TEUR 300)</i>	390.000,00		300.000,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>EUR 968.840,08 (Vj. TEUR 748)</i>	977.141,25		803.962,03
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		-1.702.520,00
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-49.084,05		-10.864,95
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen</i> <i>EUR 3.399,70 (Vj. TEUR 0)</i>	-197.433,15		-354.507,34
		<b>1.120.624,05</b>	<b>-963.930,26</b>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen          Geschäftstätigkeit</b>		<b>-2.167.747,79</b>	<b>-4.021.245,63</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.007,41		-935,54
13. Sonstige Steuern	118,00		-1.086,00
		<b>27.125,41</b>	<b>-2.021,54</b>
<b>14. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-2.140.622,38</b>	<b>-4.023.267,17</b>
15. Verlustvortrag		-4.023.267,17	0,00
<b>16. Bilanzverlust</b>		<b>-6.163.889,55</b>	<b>-4.023.267,17</b>

**INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT**  
**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM**  
**VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015**

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2015
	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software	6.861,00	0,00	0,00	6.861,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.945,11	33.871,96	3.910,03	36.907,04
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.494.390,25	54.600,00	7.500,00	7.541.490,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.268.958,58	27.685.766,05	4.470.949,58	31.483.775,05
3. Beteiligungen	229.463,00	0,00	0,00	229.463,00
	<b>15.992.811,83</b>	<b>27.740.366,05</b>	<b>4.478.449,58</b>	<b>39.254.728,30</b>
	<b>16.006.617,94</b>	<b>27.774.238,01</b>	<b>4.482.359,61</b>	<b>39.298.496,34</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM  
 VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2015	Zugänge	Abgänge	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
6.431,00	183,00	0,00	6.614,00	247,00	430,00
4.549,11	2.857,96	3.036,03	4.371,04	32.536,00	2.396,00
3.250.521,20	0,00	0,00	3.250.521,20	4.290.969,05	4.243.869,05
0,00	0,00	0,00	0,00	31.483.775,05	8.268.958,58
229.463,00	0,00	0,00	229.463,00	0,00	0,00
<b>3.479.984,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.479.984,20</b>	<b>35.774.744,10</b>	<b>12.512.827,63</b>
<b>3.490.964,31</b>	<b>3.040,96</b>	<b>3.036,03</b>	<b>3.490.969,24</b>	<b>35.807.527,10</b>	<b>12.515.653,63</b>

# INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

### 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.

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

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

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 4 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 **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.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen vorgenommen (Vorjahr: TEUR 1.703).

Beteiligungsbezeichnung	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2015 TEUR	Ergebnis 2015 TEUR
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.695	-50
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-807	-39
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	160	-6
KBD Grundbesitz GmbH, Köln *	100	-2.418	0
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	14	-2
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.635	-53
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	-11	-4
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-459	-26
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.415	5
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	60	-6
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	0	0
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-1.272	-147
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	68	9
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin *	100	717	0
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	67	2.849
Wirena Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	51	162	-7
Immobilien Investment Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51	37	1
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim	51	3	-8
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100	21	-2
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100	-77	-54
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	3	12
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-100	-125
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100	-114	-139

\*Ergebnisabführungsvertrag

#### **Ausleihungen an verbundene Unternehmen**

Die Ausleihungen in Höhe von TEUR 31.484 betreffen die Darlehen an die IC Objekt1 Frankfurt GmbH, die IC Objekt2 Berlin GmbH, die IC Objekt3 Berlin GmbH und die IC Objekt4 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 6.622 (Vorjahr: TEUR 6.427) und resultieren aus Darlehen (TEUR 6.373) sowie Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsverkehrs. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Forderungen in Höhe von TEUR 1.095 (Vorjahr: TEUR 1.297) 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 184), sowie Vorsteuererstattungsansprüche (TEUR 5) enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Im Vorjahr hatten TEUR 1.671 eine Laufzeit von über einem Jahr.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2015 TEUR 42.500 (Vorjahr: TEUR 12.620) und ist eingeteilt in 42.500.000 (Vorjahr: 12.619.967) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20. Dezember 2011 hat eine bedingte Kapitalerhöhung um bis zu EUR 6.309.983,00 (Bedingtes Kapital 2011/III) beschlossen, welche am 15. Februar 2012 ins Handelsregister eingetragen wurde. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2015, eingetragen ins Handelsregister der Gesellschaft am 10. August 2015, wurde das Bedingte Kapital 2011/III aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 9.340.907,00, eingeteilt in bis zu Stück 9.340.907 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- bzw. Wandlungsrechten oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft auf Grund der Ermächtigung des Vorstands durch Hauptversammlungsbeschluss vom 18. Juni 2015 bis zum 17. Juni 2020 begeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen oder, soweit die Gesellschaft ein Wahlrecht ausübt, ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu liefern, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zur Bedienung eingesetzt werden. Im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Dezember 2015 wurde das bestehende Bedingte Kapital 2015/I aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.250.000,00 eingeteilt in bis zu Stück 21.250.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/II). Das **Bedingte Kapital** beträgt zum 31.12.2015 demnach TEUR 21.250.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Kapitalmaßnahmen wie nachfolgend beschrieben durchgeführt.

Der Vorstand hat am 26. März 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Grundlage des von der Hauptversammlung am 20. Dezember 2011 beschlossenen Genehmigten Kapitals 2011/IV beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von TEUR 12.620 um TEUR 6.062 auf TEUR 18.682 gegen Sacheinlage zu erhöhen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 7. April 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die 6.061.847 neuen Aktien wurden von der Haron Holding AG gegen Einbringung von 6.000 Teil-Schuldverschreibungen aus der InCity-Anleihe 2014/2019 im Gesamtnennbetrag von TEUR 6.000 einschließlich sämtlicher damit verbundener, bestehender und künftig entstehender Zahlungs- und sonstiger

Ansprüche, insbesondere der Ansprüche auf Tilgung und bereits angefallener und künftig noch anfallender Zinsen einschließlich des konkreten Zinsanspruchs zum ersten Zinszahlungstag am 28. April 2015 als Sacheinlage zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie gezeichnet und übernommen. Die vorstehende Sacheinlage wurde auf Grund der Sacheinlagevereinbarung zwischen der InCity AG und der Haron Holding AG vom 26. März 2015 aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Durchführung der vorstehenden Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister an die InCity AG abgetreten und übertragen. Die Rechte und Pflichten aus den eingebrachten Teil-Schuldverschreibungen sind durch Konfusion erloschen und die Teil-Schuldverschreibungen aus dem Wertpapierdepot der InCity AG ausgebucht. Die übrigen im Jahr 2014 ausgegebenen Teil-Schuldverschreibungen aus der InCity-Anleihe 2014/2019 (2.000 Teil-Schuldverschreibungen) standen zunächst noch aus, wurden jedoch durch Bekanntmachung am 2. September 2015 zum Ablauf des 9. Dezember 2015 gekündigt.

Am 18. Juni 2015 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft die Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlagen von TEUR 18.682 um bis zu TEUR 23.818 auf bis zu TEUR 42.500 durch Ausgabe von bis zu 23.818.186 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 11. August 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 Maximalvolumen von TEUR 23.818 im Wege der Vorabplatzierung unter dem Vorbehalt der Ausübung der Bezugsrechte der Altaktionäre (subject-to-claw-back) noch vor der Veröffentlichung des Prospekts und des öffentlichen Bezugsangebots durchgeführt. Die Durchführung wurde am 18. August 2015 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Die InCity AG hat mit der Haron Holding AG und der BHF-BANK am 11. August 2015 eine Backstop- und Vorabplatzierungsvereinbarung abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat die Haron Holding AG auf ihr mittelbares Bezugsrecht zum Bezug der auf sie entfallenden 16.607.595 neuen Aktien verzichtet und sich gleichzeitig verpflichtet, diesen Teil der neuen 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 7.210.591 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 werden zur Sicherstellung des Rückübertragungsanspruchs bis zum Abschluss des Bezugsangebots auf einem Sperredepot der BHF-BANK verwahrt.

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 Grundkapitalerhöhung zum Stichtag aber noch nicht durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2015 beträgt das noch verfügbare **Genehmigte Kapital** auf Grund eines entsprechenden Beschlusses der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 15. Dezember 2015 TEUR 23.818 (Genehmigtes Kapital 2015/II).

Die InCity AG hält am 31. Dezember 2015 insgesamt 36.271 (Vorjahr: 36.271) eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von TEUR 36,3 (Vorjahr: TEUR 36,3). Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren eigenen Aktien erworben oder veräußert. Die ursprünglichen Anschaffungskosten der eigenen Anteile beliefen sich auf TEUR 106. Unverändert zum Vorjahr wurden TEUR 106 mit der Kapitalrücklage verrechnet. Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,09 % (Vorjahr: 0,29 %) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

#### **Bezugsrechte aus Optionsschuldverschreibung**

Im Jahr 2011 wurden TEUR 1.000 Optionsschuldverschreibungen, die mit einem Rangrücktritt versehen waren, begeben. Davon wurden jeweils TEUR 500 im Jahr 2011 und 2012 getilgt. Den Teiloptionsschuldverschreibungen war anfänglich jeweils ein selbstständiger Namens-Optionschein beigefügt. Die Namens-Optionscheine vermitteln dem Inhaber das Optionsrecht auf den Bezug von Stück 25.000 Aktien je einzelnen Optionsschein. Die feste Laufzeit der Optionsanleihe begann am 10. Mai 2011 und endet mit Ablauf des 9. Mai 2016. Die Optionsanleihe ist zum 31. Dezember 2012 bereits vollständig zurückgezahlt. Die Optionsrechte können jederzeit vor dem Endfälligkeitstag ausgeübt werden. Der Optionspreis entspricht EUR 4 sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 nicht übersteigt und EUR 4 zzgl. des mit dem Faktor 0,4 multiplizierten und zuvor um EUR 7 verminderten Referenzkurses, sofern der Mittelwert der Aktienschlusskurse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Tag der Optionsausübung EUR 7 übersteigt. Wenn die Anleiheschuldnerin ihr Grundkapital ohne Ausschluss des Bezugsrechts erhöht, wird der Optionspreis angepasst. Der angepasste Optionspreis liegt deutlich über dem Aktienkurs zum Bilanzstichtag sowie dem aktuellen Aktienkurs.

#### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.

#### **Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2015 TEUR 5.595 (Vorjahr TEUR 4.498). Die Erhöhung der Kapitalrücklage resultiert mit TEUR 61 aus der Kapitalerhöhung vom 7. April 2015 und mit TEUR 1.036 aus der im August 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung.

## Rückstellungen

TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Rückstellungen für Abschluss- u. Prüfungskosten	123	172
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	4	5
Sonstige Rückstellungen	556	403
<b>Summe</b>	<b>683</b>	<b>580</b>

Die sonstigen Rückstellungen wurden für mögliche Risiken aus den Beteiligungen an Tochterunternehmen (TEUR 523), ausstehende Rechnungen (TEUR 21) und offene Urlaubsansprüche (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 900 ein Darlehen der Haron Holding AG und darüber hinaus Darlehen von Tochterunternehmen der InCity AG.

### Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	31.12.2015 Restlaufzeit			Gesamt	31.12.2014 Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihen	0	0	0	0	8.067
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182	0	0	182	141
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.150	0	0	1.150	266
4. Sonstige Verbindlichkeiten	55	0	0	55	118
- davon aus Steuern	0	0	0	0	63
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7	0	0	7	4

Eine Besicherung der bestehenden Verbindlichkeiten ist nicht gegeben.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung auf Grund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten Flächen. (TEUR 107) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 63).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen insbesondere Rechts- und Beratungskosten (TEUR 589), Raumkosten (TEUR 204), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 161), die Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 96), die Reisekosten (TEUR 46) und Fahrzeugkosten (TEUR 46).

### 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 2015 resultieren 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 TEUR 2.600 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.

Im Berichtszeitraum 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.

## SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung TEUR	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Mietverträge	29	0	0	29
2. Leasingverträge	9	8	0	17
<b>Summe</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>46</b>

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **Organe:**

#### **Vorstand**

Bis 31. März 2015:

Herr Jürgen Oppelt, Bankkaufmann, Viernheim  
(Vorsitzender – Projektbeteiligungen, Projektfinanzierungen, Compliance, Recht)

Michael Freund, Dipl. Betriebswirt, Syke  
(Finanzen, Kommunikation (IR/PR), Personal, Organisation)

Ab 1. April 2015:

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

#### **Aufsichtsrat**

Dr. Georg Oehm, Kaufmann, Eschborn (Vorsitzender)  
Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein, Landwirt, Gyhum-Bockel (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 somit gemäß der Mitteilung vom 16. Dezember 2013 unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96).

#### **Mitarbeiter**

Ohne die Vorstände betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Berichtsjahr neun (Vorjahr: zehn).

## Konzernabschluss

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

Frankfurt am Main, 31. März 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Freund', is positioned above the printed name and title.

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 2015 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 2016

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

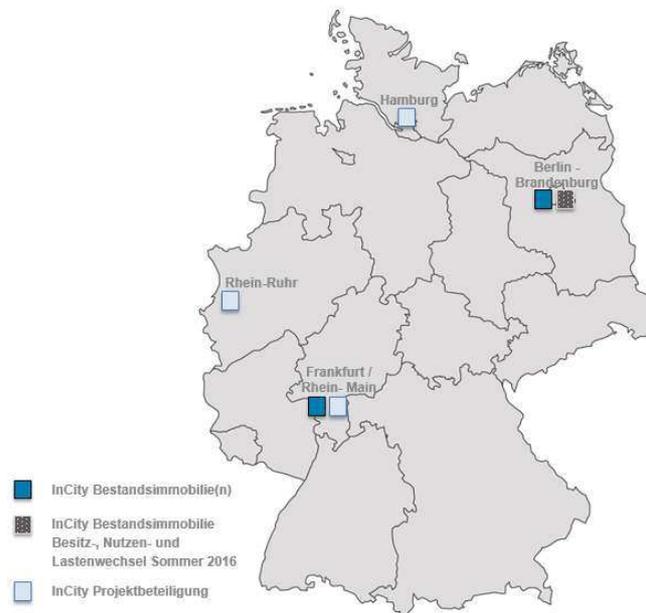
  
Wehner  
Wirtschaftsprüfer

  
Pilawa  
Wirtschaftsprüfer

# InCity-Portfolio

# INCITY-PORTFOLIO: BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTBETEILIGUNGEN

## Status Portfolio – Stand April 2016



In 2015 erweiterte die InCity AG ihr Portfolio von Bestandsimmobilien um zwei weitere Objekte in Berlin-Mitte. Neben einem vollvermieteten Wohn- und Geschäftshaus erwarb die InCity AG ein denkmalgeschütztes Ensemble in direkter Nähe zum Gendarmenmarkt. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 15. September 2015 bzw. am 15. Oktober 2015.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2015 erwarb die InCity AG ein weiteres Objekt in Berlin-Mitte. Es handelt sich hierbei um ein vollvermietetes Büro- und Geschäftshaus. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist zum 30. Juni 2016 vorgesehen.

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

## Portfolio Bestandsimmobilien – Stand April 2016

- ❑ Ende Dezember 2014 hat die InCity AG ihre erste Bestandsimmobilie in Berlin erworben. Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollvermietetes Geschäftshaus in Berlin-Kreuzberg nahe dem Potsdamer Platz. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist Ende Juni 2015 erfolgt.
- ❑ Im Juli 2015 erwarb die InCity AG ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Mitte. Das Objekt im historischen Zentrum der Stadt liegt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 15. September 2015.
- ❑ Ende August 2015 erweiterte die InCity AG ihr Bestandsportfolio um eine dritte Immobilie in Berlin. Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus liegt ebenfalls in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Im Erdgeschoss ist das Sternerrestaurant VAU untergebracht. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.
- ❑ Im März 2016 kaufte die InCity AG die vierte Immobilie in Berlin. Das vollvermietete Büro- und Geschäftshaus zeichnet sich durch die zentrale Lage in Berlin-Mitte aus und ergänzt das Bestandportfolio ideal. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind für den 30. Juni 2016 vorgesehen.

## BESTANDSPORTFOLIO

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



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS</b>
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	3.921 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 26,94 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,97 Mio.

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

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



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS</b>
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	4.798 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 23,92 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,43 Mio.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 4.800 m<sup>2</sup> vermietbare Büro-, Gastronomie- und Wohnfläche. Im Erdgeschoss des historischen Gebäudeensembles ist das Sternrestaurant VAU untergebracht. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15.10.2016 ein.

#### Metropolregion Berlin: Charlottenstraße 79-80, 10117 Berlin



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS</b>
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	4.670 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Übergang Mitte 2016
Buchwert gem. HGB:	EUR 22,20 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,85 Mio.

Das neungeschossige Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin- Mitte und nur wenige Meter vom Checkpoint Charlie und dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes entfernt. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Das Büro- und Geschäftshaus verfügt über rund 4.700 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist vollständig vermietet.

#### Metropolregion Berlin: Bernburger Straße 30-31, 10963 Berlin



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>BÜRO</b>
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	3.427 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 7,34 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,44 Mio.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg und zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.400 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist vollständig vermietet.

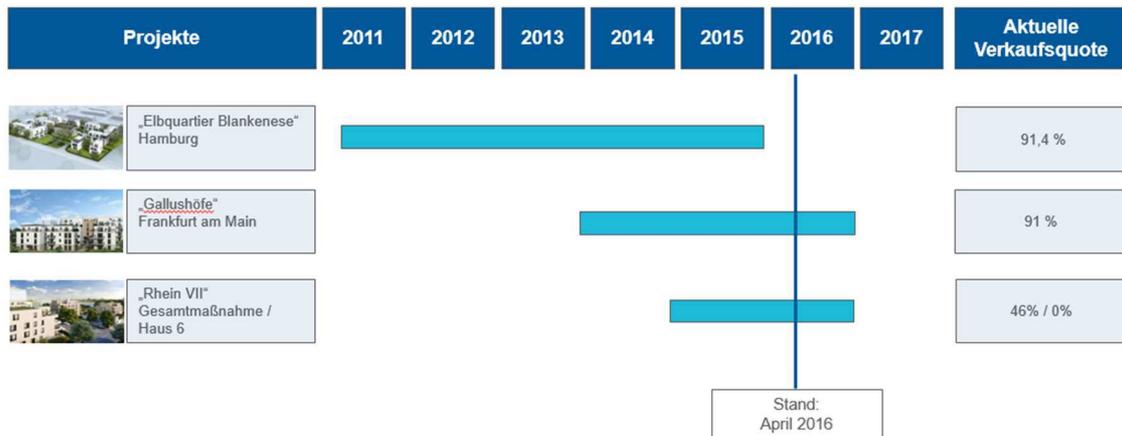
**Metropolregion Frankfurt am Main / Rhein-Main: Brönnnerstraße 13, 15, 60313 Frankfurt am Main**



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>BÜRO</b>
Vermietungsstand:	100%
Fläche:	2.460 m <sup>2</sup>
Status Quo:	Asset im Bestand
Buchwert gem. HGB:	EUR 8,03 Mio.
Jahresnettokaltmiete:	EUR 0,48 Mio.

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

## Fertigstellungstermine und Verkaufsquoten Projektbeteiligungen – Stand April 2016



- :: Die Projektbeteiligung „Elbquartier Blankenese“ schreitet weiter voran. Die Baumaßnahmen konnten Ende 2015 fertiggestellt werden. Aktuell sind 91,4 % (32 von 35) der Einheiten verkauft; die Übergaben der fertiggestellten Häuser an die neuen Eigentümer sind im vollen Gange.
- :: Bei der Projektbeteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt wurde die ursprüngliche Planung von 58 Wohnungen auf 52 Wohnungen geändert. Die Bauarbeiten schreiten mit leichtem Verzug voran. Der aktuelle Verkaufstand beträgt 91%.
- :: Bei der Projektbeteiligung „Rhein VII“ in Düsseldorf wurde nach Erfüllung der Vorverkaufsauflage im zweiten Quartal 2015 mit dem Bau der sieben Punkthäuser begonnen. InCity hat Haus Nr. 6 zu Alleineigentum erworben. Die Baumaßnahmen verlaufen planmäßig, sodass mit einer Gesamtfertigstellung der Maßnahme Ende 2016 zu rechnen ist. Im Dezember 2015 konnten weitere 5 Einheiten verkauft werden. Für 5 weitere Wohnungen sind Notartermine vereinbart. Nach Beurkundung dieser beträgt der Verkaufsstand rund 46%.
- :: Das durch die InCity erworbene Haus 6 (Projektbeteiligung „Rhein VII“) wurde umgeplant und somit den aktuellen Marktbedürfnissen angepasst. Aus den ursprünglich 11 Wohneinheiten wurden infolge von Zusammenlegungen und Grundrissänderungen 7 Wohneinheiten mit 14 Tiefgaragenstellplätzen gebaut. Dadurch konnten die Gesamtkosten nicht unerheblich gesenkt werden, was eine Erhöhung der Gewinnbeteiligung und einen höheren ROE nach sich zieht.

### Metropolregion Hamburg: Elbquartier Blankenese



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>WOHNEN</b>
Verkaufsstand:	91,4%
Fläche:	5.500 m <sup>2</sup>
Status Projekt:	Fertigstellung
Projektvolumen:	EUR 26,50 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 4,67 Mio.

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

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



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>WOHNEN</b>
Verkaufsstand:	91%
Fläche:	4.177 m <sup>2</sup>
Status Projekt:	Teil- Fertigstellung
Projektvolumen:	EUR 17,72 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 0,00 Mio.

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

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



<b>NUTZUNGSART:</b>	<b>WOHNEN</b>
Verkaufsstand:	46% / 0%
Fläche:	8.073 m <sup>2</sup> / 1.200 m <sup>2</sup>
Status Projekt:	Teil- Fertigstellung
Projektvolumen:	EUR 44,41 Mio. / EUR 9,25 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 0,55 Mio. / EUR 0,65 Mio.

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



# Investor Relations

## INVESTOR RELATIONS

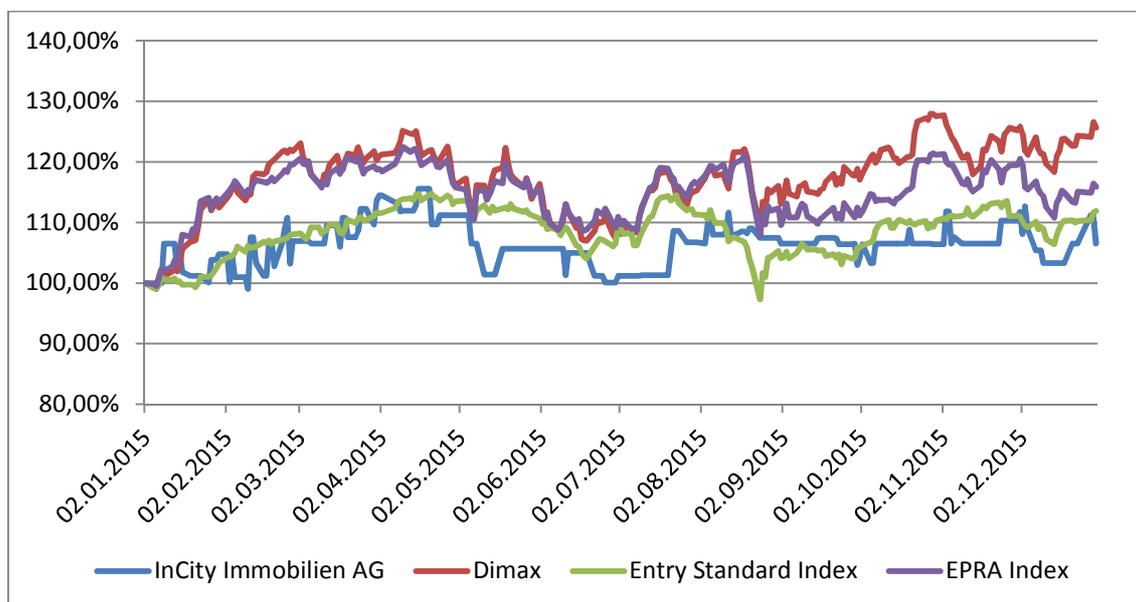
### Deutscher Aktienmarkt 2015

Auf den allerersten Blick war das Jahr 2015 an den Aktienmärkten eine gute Periode mit einem soliden Plus beim Leitindex DAX und sogar recht ansehnlichen Kursgewinnen bei den Indizes für mittelgroße und kleine Werte, dem MDAX, TecDAX und SDAX. Doch die unter dem Strich recht solide Performance sollte nicht darüber hinweg täuschen, dass die Märkte zum Jahresultimo immer noch spürbar unter den Hochs von zu Beginn des zweiten Quartals notiert sind und es zudem ein Jahr mit einer Vielzahl von bewegenden Einflüssen gewesen ist.

Ob der Abschwung in China, die Aufregung um die Tests bei Volkswagen, das Dauerthema Griechenland oder auch die kriegerischen Auseinandersetzungen etwa in Syrien oder der Ukraine: All dies hat deutliche Spuren am Kapitalmarkt hinterlassen. Schlussendlich ist es wohl immer noch der anhaltenden Niedrigzinspolitik zu verdanken, dass es am Ende zu den genannten Gewinnen gereicht hat. Der DAX kletterte um 9,56 Prozent auf 10.743,01 Punkte. Der MDAX konnte 22,67 Prozent auf 20.774,62 Punkte zulegen. Der TecDAX gewann 33,49 Prozent auf 1.830,74 Punkte, während sich der SDAX um 26,61 Prozent auf 9.098,57 Zähler verbessert hat.

### Kursverlauf der InCity-Aktie

Die InCity-Aktie konnte im Geschäftsjahr 2015 nur teilweise mit der positiven Gesamtmarktstimmung mithalten. Zum Jahresbeginn lag der Kurs bei EUR 0,94. Nach anfänglich positiver Entwicklung und einem vorübergehenden Rückgang zur Jahresmitte verlief der Kurs um die Marke von EUR 1,00, bei der auch der Jahresschlusskurs lag. Der Kurs der InCity-Aktie ist somit über das gesamte Jahr um rund 6 % gestiegen.



## Aktienkennzahlen

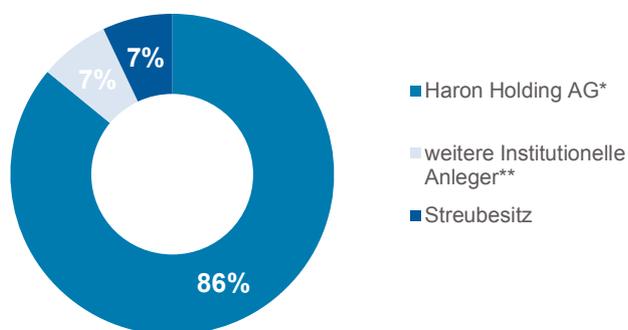
Aktiengattung	Inhaber-Stammaktien (ISIN: DE000A0HNF96 / WKN: A0HNF9)
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart
Marktsegment	Open Market
Transparenzlevel	Entry Standard
Designated Sponsor	ODDO Seydler Bank AG

	2015	2014
Anzahl ausgegebene Aktien	42.500.000	12.619.967
Jahresendkurs in EUR	1,00	0,95
Höchstkurs in EUR	1,09	1,39
Tiefstkurs in EUR	0,93	0,83
Marktkapitalisierung in EUR	42.500.000	11.988.969

## Aktionärsstruktur

Zum 31. Dezember 2015 entfällt nach Kenntnisstand der Gesellschaft auf die Haron Holding AG eine Beteiligungsquote von 86 %. 7 % der Aktien werden von weiteren institutionellen Anlegern gehalten, damit liegt der Streubesitz nach Kenntnisstand der Gesellschaft bei 7 %.

### Aktionärsstruktur



\*\* Gemäß dem Anmeldeverzeichnis zur außerordentlichen Hauptversammlung der InCity Immobilien AG, die am 15.12.2015 stattgefunden hat. Aufgrund der Meldegrenze im Entry Standard von 25% besteht die Möglichkeit, dass der Freefloat der Aktien tatsächlich geringer ist. Solange die Gesellschaft keine weiteren Mitteilungen erhält, gehen wir davon aus, dass der uns mitgeteilte Anteilsbesitz weiter fortbesteht.

Die Anteile, die durch die Mitglieder des Vorstands an der Gesellschaft gehalten werden, betragen zum 31. Dezember 2015 unter 1 %.

## FINANZKALENDER

25. April 2016	Veröffentlichung Jahres- und Konzernabschluss 2015
25. April 2016	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2015
17. August 2016	Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt am Main
19. September 2016	Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2016
4. bis 6. Oktober 2016	EXPO Real in München

## ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

### 1. JANUAR 2015 – 31. MÄRZ 2015

#### Vorstand:

Jürgen Oppelt, Vorstandsvorsitzender

Michael Freund, Mitglied des Vorstands

#### Aufsichtsrat:

Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein,  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Roland Kunz, Mitglied des Aufsichtsrats

### AB 1. APRIL 2015

#### Vorstand:

Michael Freund, Vorstand (CEO)

#### Aufsichtsrat:

Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein,  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Roland Kunz, Mitglied des Aufsichtsrats



# IMPRESSUM

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

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

**Datum der Veröffentlichung:**

25. April 2016

InCity Immobilien AG  
Beethovenstraße 8-10  
60325 Frankfurt am Main

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