

InCity Immobilien AG  
Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

---

# KONZERN-BILANZ

## ZUM 31. DEZEMBER 2017 NACH HGB

AKTIVA TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	55	50
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	97.909	87.526
2. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	121	50
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.899	578
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	2.920	5.470
	<b>103.903</b>	<b>93.673</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	5.614	9.719
2. Bauten zum Verkauf	1.150	1.150
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.003	2.217
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4.814	641
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	26.554	8.226
	<b>40.134</b>	<b>21.953</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>217</b>	<b>239</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>144.255</b>	<b>115.865</b>

## KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017 NACH HGB

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>TEUR</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	86.000	60.000
./i. eigene Anteile	-36	-36
bedingtes Kapital TEUR 43.000 (Vj. TEUR 30.000)	<b>85.964</b>	<b>59.964</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	11.245	7.345
<b>III. Gewinnrücklage</b>	36	36
<b>IV. Konzernbilanzverlust</b>	-11.123	-8.859
<b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>	131	1.033
	<b>86.253</b>	<b>59.519</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	533	619
2. sonstige Rückstellungen	1.993	1.693
	<b>2.526</b>	<b>2.312</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.459	47.229
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	696	575
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.126	769
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.154	1.175
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.998	4.273
davoun aus Steuern TEUR 43 (Vj. TEUR 0)		
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 5 (Vj. TEUR 6)		
	<b>55.432</b>	<b>54.021</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>38</b>	<b>8</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>144.255</b>	<b>115.865</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

TEUR	01.01.-31.12. 2017	01.01.-31.12. 2016
1. Umsatzerlöse	8.595	25.079
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	-4.087	-13.102
3. Sonstige betriebliche Erträge	873	692
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.634	-7.076
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-854	-699
b) soziale Abgaben	-92	-87
6. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.304	-1.114
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.054	-2.198
8. Erträge aus Beteiligungen	1.500	1
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	5
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.050	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.125	-957
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20	-715
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.249</b>	<b>-171</b>
14. Sonstige Steuern	-51	-57
<b>15. Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-2.300</b>	<b>-228</b>
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-8.859	-7.662
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresüberschuss	-35	969
<b>18. Konzernbilanzverlust</b>	<b>-11.123</b>	<b>-8.859</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

TEUR	01.01.-31.12. 2017	01.01.-31.12. 2016
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-2.280	487
(+) Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.354	1.114
	<b>74</b>	<b>1.601</b>
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.123	952
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	10	0
(-) gezahlte Ertragsteuern	-44	-57
	<b>1.163</b>	<b>2.496</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	4.087	5.086
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	187	-383
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstige Aktiva	-4.151	515
(+/-) Veränderung der sonstigen Rückstellungen	349	-747
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	357	125
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	266	-8.683
(+/-) Gewinn/Verlust aus Anlageabgang	8	0
(+/-) Sonstige Beteiligungserträge	-1.500	0
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>766</b>	<b>-1.591</b>
(+) Einzahlungen aus Abgang Anlagenvermögen	0	5
(+) Einzahlungen aus Abgang Finanzanlagevermögen	1.500	0
(+) Einzahlungen aus Abgängen Konsolidierungskreis	18	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-14.088	-22.805
(+/-) Ein-/Auszahlungen aus Zugängen Konsolidierungskreis	6	0
(+) erhaltene Zinsen	3	5
(+) erhaltene Dividenden	1.500	0
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.061</b>	<b>-22.795</b>
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	29.900	19.250
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-833	-105
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.373	14.697
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-3.568	-12.056
(-) gezahlte Zinsen	-1.112	-899
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>28.760</b>	<b>20.887</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>18.465</b>	<b>-3.499</b>
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	8.226	11.725
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestands	-137	0
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>26.554</b>	<b>8.226</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2017 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
<b>1. Januar 2016</b>	<b>42.500</b>	<b>5.595</b>	<b>36</b>
Periodenergebnis 2016	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis (Abgänge)	0	0	0
Kapitalerhöhung	17.500	1.750	0
<b>31. Dezember 2016</b>	<b>60.000</b>	<b>7.345</b>	<b>36</b>
<b>1. Januar 2017</b>	<b>60.000</b>	<b>7.345</b>	<b>36</b>
Periodenergebnis 2017	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis (Abgänge)	0	0	0
Kapitalerhöhung	26.000	3.900	0
<b>31. Dezember 2017</b>	<b>86.000</b>	<b>11.245</b>	<b>36</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2017 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Anteile in Fremdbesitz	Insgesamt
<b>-36</b>	<b>-7.661</b>	<b>260</b>	<b>40.694</b>
0	-1.197	969	-228
0	0	-105	-105
0	0	-91	-91
0	0	0	19.250
<b>-36</b>	<b>-8.858</b>	<b>1.033</b>	<b>59.519</b>
<b>-36</b>	<b>-8.858</b>	<b>1.033</b>	<b>59.519</b>
0	-2.264	-35	-2.300
0	0	-833	-833
0	0	-33	-33
0	0	0	29.900
<b>-36</b>	<b>-11.123</b>	<b>131</b>	<b>86.253</b>

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

## ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 wurde am 29. März 2018 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Beethovenstraße 71, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe fokussiert sich auf die Investition in Bestandsimmobilien in 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.

### 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

Die für die Aufstellung des Abschlusses maßgebende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden zu Nennwerten abzüglich 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, sofern vorhanden, mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

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

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

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

#### **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 2017 wurden erstmals die im Berichtsjahr erworbenen Gesellschaften konsolidiert:

- IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main
- IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main
- IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main

Bei der erstmaligen Einbeziehung der IC Objekt6 Berlin GmbH, der IC Objekt7 Frankfurt GmbH sowie der IC Objekt8 Frankfurt 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:

- Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen

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 103.903 (Vorjahr TEUR 93.673) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 100.928; Vorjahr: 88.154). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 97.909 (Vorjahr TEUR 87.526). Dieser Betrag betrifft die sechs im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 2.920 (Vorjahr TEUR 5.470) betreffen nahezu ausschließlich die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100 %-igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45 %) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 2.918. Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten. Der Rückgang des Beteiligungsbuchwerts im Vergleich zum Vorjahr ist auf eine Eigenkapitalrückführung von EUR 1,5 Mio. sowie den im Beteiligungsbuchwert aktivierten Nettoanteil (nach Steuern) der Gewinnausschüttung (TEUR 1.050 netto) zurückzuführen. Zum 31. Dezember 2016 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 9.900 und für das Geschäftsjahr 2016 ein Jahresüberschuss von TEUR 3.689 aus.

Des Weiteren weist der Konzern immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 55 aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -Lizenzen des Mutterunternehmens.

## Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 31.12.2017	Kapitalanteil der InCity AG %
<b>Mutterunternehmen</b>	
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>	
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	100
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	100
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	100
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74
MG 10-14 GmbH, Köln	100
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim am Taunus	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Projektgesellschaft HW 46 mbH, Hofheim am Taunus	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt1 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Frankfurt am Main	100
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	51
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	100

## **Vorräte**

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 5.614 (Vorjahr TEUR 9.719) und beinhalten vor allem im Bau befindliche Wohnimmobilien. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Entwicklungsobjekte „Rhein VII“ inkl. Haus 6 aus dem Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf mit TEUR 4.097 (Vorjahr: TEUR 8.366) sowie „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg mit TEUR 780 (Vorjahr: TEUR 780). Der Rückgang des Vorratsvermögens resultiert somit hauptsächlich aus dem Fortschritt des Projektes „Haus 6“ in Düsseldorf, d.h. dem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel von fertiggestellten Wohneinheiten des Projektes.

Darüber hinaus enthalten die unfertigen Erzeugnisse und unfertige Leistungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 737 (Vorjahr: TEUR 555).

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

## **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.003 (Vorjahr TEUR 2.217) 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 96 (Vorjahr TEUR 24) wertberichtigt.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Notaranderkonten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohneinheiten des „Haus 6“ in Höhe von TEUR 3.952 (Vorjahr: TEUR 0). Zudem umfassen die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 589 (Vorjahr: TEUR 279). Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinbehalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **liquiden Mittel** sind in Höhe von TEUR 24.244 zum Bilanzstichtag frei verfügbar. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

## **Rechnungsabgrenzungsposten**

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen insbesondere mit TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 210) Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien bzw. einen Investitionskostenzuschuss an einen Mieter und mit TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 29), Versicherungen, EDV- und Wartungsverträge.

## Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 86.000 (Vorjahr: TEUR 60.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (Vorjahr 60.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2015	42.500.000	42.500
31.12.2016	60.000.000	60.000
<b>31.12.2017</b>	<b>86.000.000</b>	<b>86.000</b>

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende genehmigte Kapital 2016/1 aufgehoben und der Vorstand der Gesellschaft wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt EUR 43.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 43.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 31. Dezember 2017 betrug das **Genehmigte Kapital** demnach TEUR 43.000.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das bestehende bedingte Kapital 2016/1 aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00 eingeteilt um bis Stück 43.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2017 demnach TEUR 43.000.

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

Grundkapital in Höhe von EUR 86.000.000,00 wurde am 9. Juni 2017 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

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

### **Eigene Anteile**

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2017 unverändert insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271 (Vorjahr EUR 36.271), die zu TEUR 107 erworben wurden. Im Geschäftsjahr wurden keine eigenen Anteile erworben und keine eigenen Anteile veräußert.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,04 % (Vorjahr 0,06 %) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 11.245 (Vorjahr TEUR 7.345). Der Anstieg um TEUR 3.900 resultiert aus der Kapitalerhöhung im Berichtszeitraum und dem damit verbundenen Unterschiedsbetrag zwischen Ausgabebetrag und Bezugsbetrag der neuen Aktien.

Im Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR -11.123 ist ein Verlustvortrag von TEUR -8.858 enthalten.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 1.993, Vorjahr TEUR 1.693) betreffen hauptsächlich mit TEUR 516 (Vorjahr: TEUR 548) Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 515 (Vorjahr: TEUR 245), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 214 (Vorjahr: TEUR 528), , Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 168), Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten in Höhe von TEUR 119 (Vorjahr: TEUR 107), Rückstellungen für ausstehende Gratifikationen in Höhe von TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 0) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 25).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 12 Jahren von 2,6 % (Vj. 3,12 %) 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

Art der Verbindlichkeit TEUR	31.12.2017 Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2016)	1.301 (1.214)	4.951 (4.609)	44.206 (41.406)	50.459 (47.229)
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2016)	696 (575)	0 (0)	0 (0)	696 (575)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2016)	1.126 (769)	0 (0)	0 (0)	1.126 (769)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31.12.2016)	1.154 (1.175)	0 (0)	0 (0)	1.154 (1.175)
5. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2016)	1.998 (4.273)	0 (0)	0 (0)	1.998 (4.273)
- davon aus Steuern (31.12.2016)	44 (0)	0 (0)	0 (0)	44 (0)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2016)	5 (6)	0 (0)	0 (0)	5 (6)

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

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen ein gewährtes Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 500; Vorjahr: TEUR 2.000) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (TEUR 1.200; Vorjahr: TEUR 2.100).



Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 8) beinhalten Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das nachfolgende Geschäftsjahr betreffen.

#### **Passive latente Steuern**

Die passiven latenten Steuern resultieren aus temporären Differenzen innerhalb der unfertigen Leistungen. Der Berechnung wurde ein kombinierter Steuersatz von 31,5 % zugrunde gelegt. Veränderungen zum Vorjahr haben sich nicht ergeben.

#### **Haftungsverhältnisse**

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

Aus gegenüber Dritten abgegebenen Bürgschaften ergeben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten des Konzerns in Gesamthöhe von TEUR 3.259, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht wahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Neben den Haftungsverhältnissen bestehen in Höhe von TEUR 373 (Vorjahr: TEUR 461) 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 100 (Vorjahr TEUR 107) 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 2017 einen negativen Marktwert von rund TEUR -111. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zugrundeliegenden Geschäften um geschlossene Positionen handelt (effektives Hedging), ergab sich kein Rückstellungsbedarf.

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

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

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

#### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr EUR 25,1 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus Verkaufserlösen nach der Übergabe von Wohneinheiten (EUR 4,8 Mio.) und Mieterlösen aus Bestandsimmobilien (EUR 3,5 Mio.).

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

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Bestand an unfertigen Leistungen durch Übergaben von Wohneinheiten beim Projekt „Haus 6“ in Düsseldorf um EUR 4,3 Mio. vermindert. Dieser Entwicklung gegenläufig wirkte sich die Bestandsmehrung aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten der Bestandsobjekte mit EUR 0,2 Mio. aus.

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich maßgeblich aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 335 (Vorjahr: TEUR 51), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 348) sowie aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 40) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.054 (Vorjahr TEUR 2.198) setzen sich maßgeblich aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR: 461), Kosten der Kapitalerhöhung (TEUR 460), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 149), nicht abziehbare Vorsteuer (TEUR 169), Raumkosten (TEUR 121), EDV-Kosten (TEUR 54), Reisekosten (TEUR 43) sowie Akquisitions- und Bewertungskosten – auch für Dritte – (TEUR 28) zusammen.

#### **Erträge aus Beteiligungen und Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Die **Erträge aus Beteiligungen** im Berichtsjahr umfassen die Gewinnausschüttung (vor Steuern) der Projektbeteiligung „Rhein VII“ an eine Tochtergesellschaft der InCity.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** im Berichtsjahr umfassen den – im Beteiligungsbuchwert aktivierten – Nettoanteil (nach Steuern) der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“.

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

Die Zinserträge und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr TEUR 5) setzen sich maßgeblich aus der Verzinsung von Steuererstattungen zusammen.

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

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.125 (Vorjahr TEUR 957) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Rahmen mit der Finanzierung des Erwerbs der Bestandsimmobilien (TEUR 915; Vorjahr: TEUR 795), Aufwendungen bezüglich der weiteren Projektfinanzierungen (TEUR 90; Vorjahr: TEUR 87) sowie Verwahrenentgelte im Zusammenhang mit Bankguthaben (TEUR 32; Vorjahr: TEUR 0) zusammen.

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 715) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen. Aus der Veränderung latenter Steuern ist im Berichtsjahr kein Aufwand enthalten (Vorjahr: TEUR 45).

Auf Basis des Konzernjahresfehlbetrags vor Ertragsteuern von TEUR 2.280 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragsteuersatz von 31,5 % ein erwarteter Steueraufwand von TEUR 0. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert vor allem zum einen aus steuerbarem Ertrag von Einzelgesellschaften sowie, zum anderen, aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt, mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

### **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.310 (Vorjahr TEUR 2.319) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonto und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

### **Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung**

Die Veränderung des Eigenkapitals durch Änderungen des Konsolidierungskreises betrifft insbesondere die Entkonsolidierung der Brutschin Wohnkonzept GmbH sowie Erstkonsolidierung der IC Objekt7 Frankfurt 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 den Vorstand betrug im Berichtsjahr acht (Vorjahr: sieben).

### **Nachtragsbericht**

Am 2. Januar 2018 erfolgte die Rest-Kaufpreiszahlung für das Bestandsobjekt Schäfergasse 38-40 in Frankfurt am Main und somit der Nutzen- und Lastenwechsel dieser Immobilie.

Am 5. Februar 2018 hat die InCity Immobilien AG über eine Tochtergesellschaft einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit überwiegendem Wohnanteil in Berlin in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel abgeschlossen. Dieses Objekt befindet sich in der Werftstraße 3 und ist nahezu vollvermietet bei einer vermietbaren Fläche von rund 2.600 m<sup>2</sup>, wovon rund 90 % auf Wohnen entfallen.

Ebenfalls am 5. Februar 2018 hat die InCity Immobilien AG über eine weitere Tochtergesellschaft einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit überwiegender Wohnanteil in zentraler Lage in Berlin-Pankow erworben. Dieses Objekt befindet sich in der Jacobsohnstraße 27 und ist vollvermietet bei einer vermietbaren Fläche von rund 1.000 m<sup>2</sup>, wovon ebenfalls rund 90 % auf Wohnen entfallen.

Beide am 5. Februar 2018 mit notariellem Kaufvertrag erworbenen Objekte generieren zusammen Mieteinnahmen von ca. TERU 260 pro Jahr. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Zum 1. März 2018 ist die Kaufpreiszahlung für das Bestandsobjekt Stiftstraße 18-20 in Frankfurt am Main und somit der Nutzen- und Lastenwechsel dieser Immobilie erfolgt.

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

### Prüfungs- und Beratungshonorare

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

TEUR	2017	2016
Abschlussprüfung	81	89
Steuerberatung	0	11
Andere Bestätigungsleistungen	23	23
<b>Insgesamt</b>	<b>104</b>	<b>123</b>

Frankfurt am Main, 29. März 2018

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2017
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Um- gliederung	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	62	26	0	0	88
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken	89.006	11.644	0	0	100.650
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72	14	0	79	165
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	578	2.404	4	-79	2.899
	<b>89.656</b>	<b>14.062</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>103.714</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	5.470	0	1.500	0	3.970
	<b>95.188</b>	<b>14.088</b>	<b>1.504</b>	<b>0</b>	<b>107.772</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

Buchwerte				
01.01.2017	Zugänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
12	20	32	55	50
1.480	1.261	2.741	97.909	87.526
22	22,38	44	121	50
0	0	0	2.899	578
<b>1.502</b>	<b>1.284</b>	<b>2.786</b>	<b>100.928</b>	<b>88.154</b>
0	1.050	1.050	2.920	5.470
<b>1.514</b>	<b>2.354</b>	<b>3.868</b>	<b>103.903</b>	<b>93.674</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die InCiry Immobilien AG

## **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der InCiry Immobilien AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der InCiry Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und



berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage des Konzerns**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen

Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder

Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Berlin, 10. April 2018

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Glöckner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Beckers  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2017

## 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend: „InCity AG“) mit Sitz in Frankfurt am Main investiert in den Aufbau eines Bestandsportfolios im Raum Berlin und Frankfurt am Main und konzentriert sich dabei überwiegend auf gewerbliche Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf Objekten, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Die gegenwärtig anvisierten Gesamtinvestitionskosten der InCity AG bei Bestandsimmobilien liegen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio.

Ergänzend zum Geschäftsfeld der Büro- und Geschäftsbestandsimmobilien baut die InCity AG, bei entsprechenden Opportunitäten im Markt, ein Portfolio von Wohnungen im Bestand in Berlin und Frankfurt am Main auf. Auch hier liegt der Investitionsfokus auf Immobilien, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten. Zudem ist es hier das Ziel, nicht zuletzt auf Grund der örtlichen Nähe zu den Büro- und Geschäftshäusern, Synergien in der laufenden Bewirtschaftung sowie im Asset Management zu heben.

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 2017 befanden sich drei Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem Volumen (HGB-Buchwert) von insgesamt rd. EUR 99 Mio. im Bestand des InCity Konzerns (Vorjahr: zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von EUR 88 Mio.). Für ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus in Frankfurt am Main (Schäfergasse 38-40) fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel nach dem Bilanzstichtag, am 1. Januar 2018, statt. Des Weiteren fand der Besitz, Nutzen- und Lastenwechsel für ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus in Frankfurt am Main (Stiftstraße 18-20) am 1. März 2018 statt. Mit der notariellen Beurkundung zweier Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin (Werfstraße 3 sowie Jacobsohnstraße 27) im Februar 2018 umfasst das Portfolio der InCity, neben den Büro- und Geschäftsimmobilien, rund 120 Wohnungen in Berlin und Frankfurt am Main.

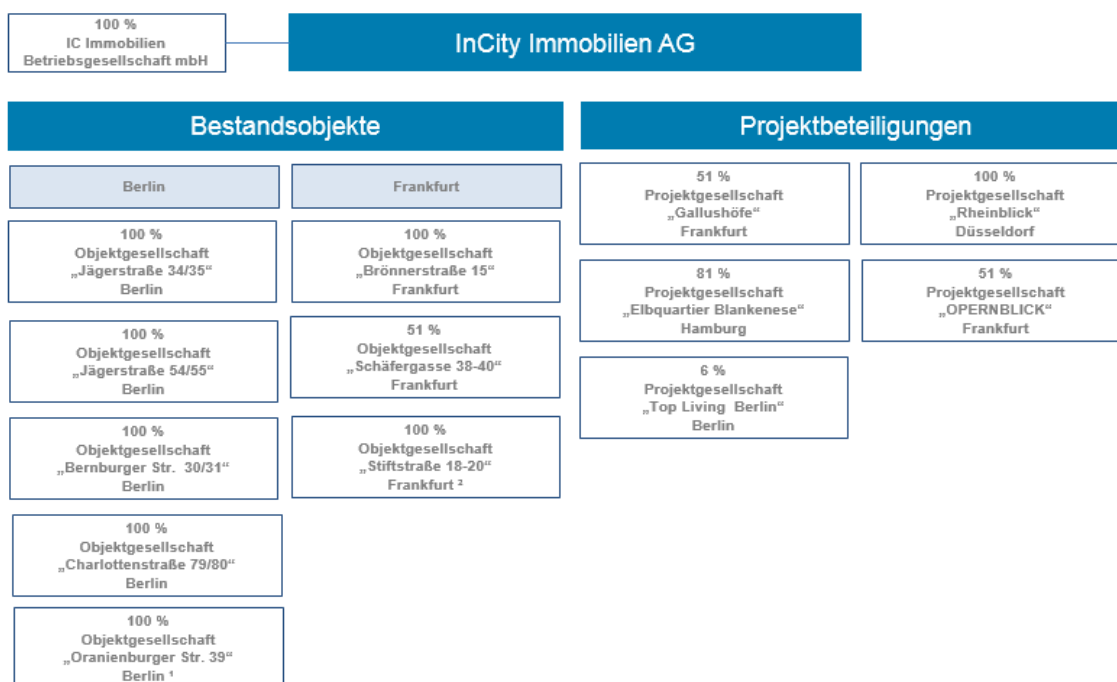
Zum 31. Dezember 2017 umfasste das Portfolio des Konzerns, unverändert zum Vorjahr, zudem zwei Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. EUR 80 Mio. Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist weiterhin der Bereich Wohnen.

## 1.2. Konzernstruktur

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

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

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2017 bestehenden Projektbeteiligungen und Bestandsimmobilien dargestellt:



<sup>1</sup> Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 01.01.2018  
<sup>2</sup> Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel zum 01.03.2018

### Beteiligungsstruktur – Bestandsimmobilien

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 kurz- bis mittelfristig durch Beteiligungserträge mindestens 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**

In den Geschäftszweigen der Immobilienbestandshaltung sowie der Immobilienprojektbeteiligungen 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, die auch einen Wohnanteil aufweisen können, mit einem Investitionsvolumen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. Außerdem fokussiert sich die InCity Gruppe auf die Immobilienmärkte Berlin und Frankfurt am Main. Hier ist die InCity Gruppe tief mit Maklern, privaten und institutionellen Investoren, Family Offices und Projektentwicklern vernetzt. Die Konzentration auf diese zwei Immobilienmärkte erlaubt der InCity Gruppe eine starke Präsenz in diesen Märkten. Durch ständigen Kontakt und Austausch mit den dort verankerten regionalen Playern erschließen sich für die InCity Gruppe fortlaufend Investitionsoptionen.

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 2017**

Im Berichtsjahr 2017 hat die InCity AG durch die durchgeführte Kapitalmaßnahme die Voraussetzungen für weiteres Wachstum geschaffen und den Ausbau des Bestandsportfolios konsequent fortgesetzt.

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

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

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

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

Im Oktober 2017 hat die InCity AG über die Tochtergesellschaft IC Objekt6 Berlin GmbH ein sechsgeschossiges vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus in der Oranienburger Straße 39 in Berlin-Mitte erworben. Der repräsentative Altbau verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 1.800 m<sup>2</sup>, wovon rund 75 % auf Wohnen entfallen. Durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Postfuhramt sowie den Projektentwicklungen „Tacheles Areal“ und „Forum an der Museumsinsel“ ist von einer nachhaltig positiven Entwicklung der Mikrolage in den kommenden Jahren und damit einer langfristigen Wertstabilität des Objekts auszugehen. Die Kaufpreiszahlung und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sind am 1. Dezember 2017 erfolgt.

Im November 2017 hat die InCity AG zusammen mit einem Projektpartner über die Tochtergesellschaft IC Objekt7 Frankfurt GmbH ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in der Schäfergasse 38-40 in Frankfurt am Main in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“ erworben. Das Objekt ist nahezu vollvermietet bei einer vermietbaren Fläche von rund 1.400 m<sup>2</sup>, wovon rund 88 % auf Wohnen mit insgesamt 40 Wohneinheiten entfallen. Die InCity AG hält 51 % der Geschäftsanteile an der erwerbenden Gesellschaft, der Projektpartner 49 %. Durch die Lage in der Frankfurter Innenstadt, angrenzend an die „Zeil“ sowie einer umfangreichen Modernisierung, die im Jahr 2016 durchgeführt wurde, ist von einer langfristigen Wertstabilität des Objekts auszugehen. Die Kaufpreiszahlung und damit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sind – nach dem Bilanzstichtag – am 1. Januar 2018 erfolgt.

Im November 2017 hat der Aufsichtsrat der InCity AG den bisherigen Alleinvorstand Michael Freund für fünf Jahre zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) des Unternehmens bestellt. Gleichzeitig hat der Aufsichtsrat den bisherigen Head of Finance, Helge H. Hehl, für drei Jahre zum Finanzvorstand (CFO) ernannt. Die vorzeitige



Verlängerung des Vertrags von Michael Freund und die Bestellung von Helge H. Hehl dokumentieren die personelle Kontinuität und die auf mittel- bis langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Strategie der Gesellschaft.

Im Dezember 2017 hat die InCity AG über die Tochtergesellschaft IC Objekt8 Frankfurt GmbH ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in der Stiftstraße 18-20, ebenfalls in direkter Nachbarschaft zur „Zeil“ in der Innenstadt von Frankfurt am Main erworben. Das Objekt ist vollvermietet bei einer vermietbaren Fläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>, wovon rund 60 % auf Wohnen entfallen. Auch hier ist auf Grund der Mikrolage in der Frankfurter Innenstadt von einem positiven Werterhalt auszugehen. Die Kaufpreiszahlung und somit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist – ebenfalls nach dem Bilanzstichtag – am 1. März 2018 erfolgt.

Die gemeinsame Projektentwicklung „Rhein VII – bildschön leben“ mit der CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH entwickelte sich in 2017 positiv nach Plan. Alle Einheiten sind verkauft und bereits weitestgehend bezogen. Die Fertigstellung der Maßnahmen in beiden Baufeldern sind in 2017 vollständig abgeschlossen worden. Die projektbezogene Tochtergesellschaft der InCity AG hat in 2017 eine Vorab-Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 1,5 Mio. erhalten; ein Betrag in vergleichbarer Höhe ist für zukünftige Ausschüttungen geplant.

Im südlichen Bauabschnitt ist das von der projektbezogenen Tochtergesellschaft der InCity erworbene Punkthaus 6 gelegen. Der Vertrieb der im Haus 6 gelegenen Wohneinheiten konnte erfolgreich abgeschlossen werden: Mitte Januar 2018 wurde der Kaufvertrag der letzten von insgesamt sieben Wohneinheiten notariell beurkundet. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte die Übergabe, und damit Umsatzrealisierung, von insgesamt vier Wohneinheiten. Die Übergabe der restlichen drei Wohneinheiten hat bereits bzw. wird im 1. Halbjahr 2018 stattfinden.

Die Projektbeteiligung „Gallushöfe“ konnte bereits im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen werden, d.h. alle Wohnungen waren in 2016 verkauft und übergeben worden. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte nun die Abrechnung: Die InCity AG hat eine Gewinnausschüttung von rund TEUR 417 erhalten.

Die Projektentwicklung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg schritt im Berichtsjahr 2017 weiter voran. Im gefragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstanden 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Eine Kündigung des Generalunternehmers war in 2013 notwendig geworden, da dieser mit seinen Leistungen deutlich in Verzug war und Kundensonderwünsche nicht mehr bearbeitet hat. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen wurde sichergestellt, dass der Großteil der zu diesem Zeitpunkt verkauften Häuser bis zum Frühjahr 2015 fertiggestellt wurde. Aktuell sind mehr als 94 % der Einheiten verkauft, die Übergaben der fertiggestellten Häuser an die neuen Eigentümer sind größtenteils bereits im Geschäftsjahr 2015 erfolgt. Die weiteren bereits veräußerten Einheiten wurden im Jahr 2016 an die Erwerber übergeben. Die Vielzahl der bei den Übergaben noch offenen Restmängel sowie die Verschiebung der Endabnahmen führten bereits 2015 zu einer Anpassung der geplanten Kosten des Gesamtprojektes. Nach aktuellen Kalkulationen ist davon auszugehen, dass die in den Vorjahren vorgenommene bilanzielle Risikovorsorge ausreichend ist und keine Notwendigkeit einer weiteren Risikovorsorge besteht.

Im Rahmen des Ende 2016 von einer Tochtergesellschaft der InCity AG mit dem Luxemburger Fonds Liliethalpark-Flughafen Berlin Fund SCS geschlossenen Asset Advisory Vertrages sind zum Ende des Geschäftsjahres 2017 insgesamt drei neue Mitarbeiter vor Ort in Berlin-Schönefeld eingestellt worden. Hier handelt es sich um einen Leiter Entwicklungs- und Immobilienmanagement, einen Senior Asset Manager sowie einen Technical Manager. Neben den Tätigkeiten für den Gewerbepark in unmittelbarer Nähe zum neuen Flughafen Berlin-Brandenburg werden die neuen Mitarbeiter auch für das konzerneigene Bestandsportfolio der InCity in Berlin tätig sein und sich somit Synergien heben lassen.

## 1.5. Unternehmenssteuerung

### Leitung und Kontrolle

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

Dem Vorstand gehörte vom 1. Januar 2017 bis 7. November 2017 Herr Michael Freund als Alleinvorstand, CEO, an.

Am 8. November 2017 wurde Herr Helge H. Hehl vom Aufsichtsrat mit sofortiger Wirkung zum zusätzlichen Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt und hat die Funktion des Finanzvorstands (CFO) übernommen. Ebenfalls am 8. November 2017 wurde Herr Michael Freund zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Gesellschaft bestellt.

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 2017 in vier ordentlichen Sitzungen sowie neun außerordentlichen Sitzungen.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten vom 1. Januar bis 31. August 2017 folgende Mitglieder an:

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

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2017 in Frankfurt am Main endete die Amtszeit des Mitglieds des Aufsichtsrats Roland Kunz. Die ordentliche Hauptversammlung wählte, auf Vorschlag des Aufsichtsrats, Herrn Luca Pesarini in den Aufsichtsrat. Somit gehören dem Aufsichtsrat der InCity AG vom 17. August 2017 folgende Mitglieder an:

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

### **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 Bestands- und Projektfinanzierungen und das Forderungsmanagement. Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente umfassen Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

## **Finanzielle Leistungsindikatoren**

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

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

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

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

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

Wesentliche Kennzahlen aus Konzernsicht sind das EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsaufwendungen und Abschreibungen) sowie der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für den Konzern.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Im Jahr 2017 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum geprägt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr und damit fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 %. Insofern konnte das Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren (2016: + 1,9 %; 2015: + 1,7 %) nochmals an Tempo zulegen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Quelle: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18\\_011\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18_011_811.html)

Die wichtigsten Wachstumsimpulse für die deutsche Wirtschaft im Jahr 2017 kamen aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt – wie auch im Vorjahr – um 2,0 %, die Konsumausgaben des Staates unterdurchschnittlich um 1,4 % höher als im Jahr zuvor. Parallel legten die Bruttoanlageinvestitionen mit 3,0 % im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Jahr 2017 um 2,6 %. Zusätzlich investierten Unternehmen und Staat im Inland zusammen 3,5 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Auch die Investitionen in sonstige Anlagen stiegen um 3,5 %. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr während die Importe um 5,2 % zulegen.<sup>1</sup>

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland, dem höchsten Wert seit der Wiedervereinigung, erbracht. Damit waren nach ersten vorläufigen Berechnungen im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr.<sup>1</sup>

## **2.2. Der deutsche Immobilienmarkt 2017**

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich auch in 2017 weiter stark. Das Transaktionsvolumen aus dem Vorjahr 2016 konnte übertroffen werden, was zeigt, dass das Interesse an deutschen Immobilien unverändert hoch ist. Dies trotz gewisser Unsicherheiten, wie verschiedenen potenziellen globalen Krisenherden und der zum Jahresende unklaren Regierungsbildung in Deutschland. Die Anleger scheinen den sehr guten Fundamentaldaten, insbesondere dem stabilen Wirtschaftswachstum, den steigenden Beschäftigungszahlen bei Rückgang der Arbeitslosigkeit sowie der guten Konsumlaune, zu vertrauen, die zu positiven Auswirkungen auf den Märkten der Immobiliennutzer führen. Nach vorläufigen Ermittlungen von BNP Paribas Real Estate belief sich das gesamte Immobilientransaktionsvolumen im Jahr 2017 auf EUR 72,2 Milliarden (Vorjahr: EUR 66,1 Milliarden). Dabei entfielen rund EUR 58,2 Milliarden auf Gewerbe- und rund EUR 14,0 Milliarden auf Wohnimmobilientransaktionen. Im Bereich der Gewerbeimmobilien sind im vergangenen Jahr rund 38,9 Milliarden in Einzeldeals geflossen, was eine neue Rekordmarke darstellt und den bisherigen Höchstwert aus dem Jahr 2015 um gut 7 % übersteigt.<sup>2</sup>

## **2.3. Wohnimmobilienmarkt**

Die Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien bleibt auch im Jahr 2017 sehr hoch. Bei einem Transaktionsvolumen von rund EUR 13,7 Milliarden, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 7 % entspricht, war allerdings ein Rückgang der Anzahl der verkauften Einheiten um 16 % zu verzeichnen. Gleichzeitig stiegen dagegen die Durchschnittspreise je Wohneinheit um 27 %. Savills führt die steigenden Preise auf die nach wie vor bestehende Angebotsknappheit zurück, die auch dazu geführt hat, dass der Anteil von Projektentwicklungskäufen in 2017 gegenüber dem Vorjahr weiter von 21 % auf 28 % des Umsatzes gestiegen ist. Auch im Jahr 2018 ist von einem weiteren Anstieg der Preise und des Transaktionsvolumens auszugehen, da junge Wohnimmobilienfonds ihre Portfolien weiter ausbauen und Projektentwicklungsaktivitäten steigen dürften.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Investmentmarkt Deutschland – Property Report 2018, Januar 2018

<sup>3</sup> Quelle: Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Marktüberblick Wohninvestmentmarkt Deutschland - Q4 2017, Januar 2018

Auf der Käuferseite traten wie im Vorjahr mehrheitlich einheimische Investoren in Erscheinung. Im Jahr 2017 lag ihr Anteil am Transaktionsvolumen bei rund 80 %, was einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr von sechs Prozentpunkten bedeutet. Spezialfonds, die die Wohnimmobilien-AG's und REITs bereits im Jahr 2016 als stärkste Käufergruppe abgelöst hatten, dominierten mit rund einem Drittel, sowohl bezogen auf das Volumen wie auch die Anzahl der Abschlüsse, auch in 2017 das Transaktionsgeschehen. BNP Paribas Real Estate geht auch für 2017 von einem sehr hohen Nachfrageniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt aus und erwartet, dass Projektentwicklungen und Forward Deals zunehmend an Bedeutung gewinnen.<sup>4</sup>

Ein signifikanter Teil des Investitionsvolumens, nach Ermittlungen von BNP rund EUR 4,4 Milliarden, entfielen im vergangenen Jahr auf die Bundeshauptstadt Berlin.<sup>4</sup> Die Attraktivität des Wohninvestmentmarktes Berlin war in den vergangenen Jahren durch ein starkes Bevölkerungswachstum und damit verbundenen überdurchschnittlich steigenden Mieten geprägt. Wenn auch bei Bevölkerungszuwachs und Mietsteigerungen eine leichte Abschwächung der Intensität zu verzeichnen ist, dürften letztere mittelfristig doch über der Inflationsrate liegen.<sup>5</sup>

Das Transaktionsvolumen in Frankfurt erreichte in 2017 angebotsbedingt nicht den Vorjahreswert.<sup>4</sup> Vor dem Hintergrund der Anzahl von Wohnungsfertigstellungen und des aktuellen und zu erwartenden Bevölkerungswachstums ist davon auszugehen, dass Wohnraum in Frankfurt weiter knapp bleibt und sich entsprechende Mietsteigerungen realisieren werden.<sup>6</sup>

#### **2.4. Gewerbeimmobilienmarkt**

Nachdem das gewerbliche Transaktionsvolumen in den Jahren 2010 bis 2015 stetig angestiegen ist, kam es 2016 zu einem leichten Rückgang. Im Jahr 2017 konnten sodann allerdings die bisherigen Rekorde aus den Jahren 2007 (EUR 54,7 Milliarden) und 2015 (EUR 55,1 Milliarden) mit EUR 56,8 Milliarden, was einem Anstieg gegenüber 2016 um 7% entspricht, übertroffen werden. Der Anstieg des Transaktionsvolumens wird maßgeblich auf die gestiegenen Preise zurückgeführt. So wäre das Transaktionsvolumen 2017, bewertet mit den Preisen aus 2015, geringer als das im Jahr 2015 registrierte. Rund 44 % – dies entspricht knapp EUR 25,0 Milliarden – des gewerblichen Transaktionsvolumens entfallen auf die Assetklasse Büroimmobilie, gefolgt vom Einzelhandel mit rund 20 %. Mit rund EUR 8,7 Milliarden, was einem Anteil von rund 15 % am Transaktionsvolumen entspricht, wurde im Jahr 2017 erheblich mehr in Logistikimmobilien investiert als im Vorjahr. Auch Investitionen in gemischt genutzte Immobilien haben im Vorjahresvergleich zugenommen (2017: rund 10 %; 2016: rund 6 %).<sup>7</sup>

Die sieben A-Städte in Deutschland vereinen in 2017 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 31,0 Milliarden auf sich. Dies entspricht einem leichten Plus gegenüber 2016 von rund 5 %. Während in 2016 mit rund EUR 5,0 Milliarden knapp 17 % der Investitionen in den sieben großen deutschen Metropolen auf Berlin entfielen, waren es in 2017 wieder knapp 25 %. Damit war Berlin im vergangenen Jahr wieder Spitzenreiter unter den Top 7. Mit rund 23 % wurde der zweitgrößte Anteil derartiger Investition im Jahr 2017 in Frankfurt getätigt. Das Frankfurter Transaktionsvolumen erreichte mit rund EUR 7,1 Milliarden jedoch nicht den Vorjahreswert von EUR 7,3 Milliarden. Angesichts der nach wie vor hohen Nachfrage haben sich die

4 Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, Wohn-Investmentmarkt Deutschland – At a Glance Q4 2017, Januar 2018

5 Quelle: JONES LANG LASALLE SE, Residential City Profile Berlin | 2. Halbjahr 2017, Februar 2018

6 Quelle: JONES LANG LASALLE SE, Residential City Profile Frankfurt | 2. Halbjahr 2017, Februar 2018

7 Quelle: JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick Deutschland | 4. Quartal 2017, Januar 2018

Spitzenrenditen über alle Assetklassen hinweg weiter leicht reduziert. Bezogen auf die sieben A-Städte ist in der Assetklasse Büroimmobilie im Jahr 2017 durchschnittlich ein Rückgang um 29 Basispunkte auf 3 % zu verzeichnen, wobei Berlin mit 2,90 % die 3 %-Marke durchbrochen hat.<sup>7</sup>

Der Berliner Büromarktvermietungsmarkt schloss das dritte Jahr in Folge mit einem Rekordergebnis ab. Der Rekordumsatz des Jahres 2016 konnte mit einem Umsatz von 937.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2017 erneut erheblich übertroffen werden. Handelsunternehmen haben mit rund 19 % am stärksten zur Nachfrage beigetragen, dicht gefolgt von der öffentlichen Verwaltung, Verbänden und sozialen Einrichtungen mit rund 18 %, jeweils bezogen auf den Flächenumsatz. Wie das Jahr 2016 ist auch das Jahr 2017 von einem weiteren deutlichen Leerstandsrückgang geprägt. Das Volumen von Leerstandsflächen ist von rund 567.000 m<sup>2</sup> im Vorjahr auf etwa 390.000 m<sup>2</sup> in 2017 zurückgegangen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von kritischen rund 2 %. Die Spitzenmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter positiv entwickelt und ist dabei auf EUR 31,30 pro m<sup>2</sup> (+9 %) gestiegen. Die Durchschnittsmieten sind sogar um 15 % auf EUR 19,15 pro m<sup>2</sup> gestiegen.<sup>8</sup>

Auch der Frankfurter Büromarktvermietungsmarkt schloss das Jahr 2017 mit einem Rekordergebnis ab. Einschließlich Eschborn und Offenbach-Kaiserlei konnte ein Flächenumsatz von 710.100 m<sup>2</sup> erzielt werden. Damit konnte das hohe Umsatzvolumen aus dem Vorjahr um fast 30 %, der Zehn-Jahres-Schnitt um mehr als 50 % übertroffen werden. Auch in 2017 sind Unternehmen aus den Branchen Banken und Finanzdienstleistungen mit mehr als 20 % und Beratungsunternehmen mit rund 16 % für die größte Flächennachfrage verantwortlich. Da der Zuwachs durch Neubauf Flächen im Jahr 2017 mit knapp 82.200 m<sup>2</sup> erneut recht gering ausfiel und diese Flächen durch Mieter oder Eigennutzer bereits vollständig belegt sind, ist auch die Leerstandsquote weiter zurückgegangen. Zum Jahresende geht Colliers von einer Leerstandsquote in Höhe von rund 9,6 % aus, was einem weiteren Rückgang um 160 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Hinsichtlich der Spitzenmiete war im Verlauf des Jahres 2017 im Frankfurter Marktgebiet aufgrund von Anmietungen in Top-Objekten und Projektentwicklungen ein Anstieg auf EUR 41,00/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete, die um etwa 7 % auf EUR 20,00/m<sup>2</sup> gestiegen ist.<sup>9</sup>

### **3. FINANZANALYSE**

#### **3.1. Gesamtaussage**

Wie im Ausblick für das Geschäftsjahr 2017 letztes Jahr angekündigt, war die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – mit der vollständigen Ertragsrealisierung des Projekts „Gallushöfe“ in 2016 – in 2017 maßgeblich von den bestehenden und zukünftigen Investitionen in den Bestandsimmobilien geprägt.

Auch in 2017 hat der InCity Konzern mit dem Erwerb von insgesamt drei weiteren Bestandsimmobilien die Strategie des Auf- bzw. Ausbaus eines Bestandsportfolios in Berlin und Frankfurt am Main konsequent weiterverfolgt. Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte jedoch im Berichtsjahr nur für eine Immobilie („Oranienburger Str. 39 in Berlin) für nur einen Monat, so dass die Auswirkungen auf die Ertragslage im Konzern noch nicht den nachhaltigen Volljahreszeitraum betreffen.

<sup>8</sup> Quelle: Colliers International Berlin GmbH, Marktbericht 2017/2018 – Büro- und Investmentmarkt Berlin, Januar 2018

<sup>9</sup> Quelle: Colliers International Frankfurt GmbH, Marktbericht 2017/2018 – Büro- und Investmentmarkt Frankfurt, Januar 2018



Zudem lässt sich der Erfolg der Strategie auf Grund der Rechnungslegung nach HGB, bei der die Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, nicht allein an den Geschäftszahlen ablesen. Die substantielle Wertsteigerung des bestehenden Immobilienportfolios in Folge der positiven Marktentwicklung wird in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet, führt aber zu stillen Reserven. Im Geschäftsjahr 2017 wurden zum einen jährliche planmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von ca. EUR 1,3 Mio. ergebnismindernd erfasst; zum anderen bleiben Wertsteigerungen für bilanzielle Zwecke unberücksichtigt. Darüber hinaus erwirtschaftete der Konzern in 2017 jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,1 Mio., welche zur Erhöhung des Net Asset Values („NAV“) beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind.

Insgesamt hat das Geschäftsjahr 2017 die Erwartungen bzw. Planungen des Vorstands erfüllt. Das **EBITDA** (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im **Konzern** stellt sich mit TEUR 1.247 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 2.610) – im Wesentlichen bedingt durch ein deutlich geringeres Projektvolumen – geringer aber positiv dar. Negativ wirkt sich weiterhin der Leerstand im Objekt „Jägerstraße 54/55“ in Berlin-Mitte aus. Hier erwarten wir nach erfolgtem Umbau ab Anfang 2019 für die kommenden Jahre Mehreinnahmen von mehr als EUR 1 Mio. p.a. welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden. Die Baugenehmigung liegt mittlerweile vor; hier kam es jedoch zu Verzögerung, so dass jetzt mit Mieterträgen ab dem Ende des 1. Quartals/Beginn 2. Quartal 2019 geplant wird. In 2017 belasteten Kosten für die Kapitalerhöhung von rund TEUR 460 (Vorjahr: TEUR 266) das Ergebnis. Insgesamt konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen – trotz gestiegene Kapitalerhöhungskosten – um TEUR 144 vermindert werden. Der **Konzernjahresfehlbetrag** lag im Berichtszeitraum TEUR 2.300 im Rahmen der abgegebenen Prognose. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist, auf Grund der auf der Ebene der Muttergesellschaft durchgeführten Kapitalerhöhung von rund 51 %, auf rund 60 % gestiegen.

Wie geplant ist das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im Geschäftsjahr 2017 erneut negativ (TEUR -168), konnte aber gegenüber dem Vorjahr (TEUR -833) erneut erheblich verbessert werden. Bei nahezu konstanten sonstigen betrieblichen Aufwendungen – trotz erhöhtem Sondereffekt aus der Kapitalerhöhung – konnte ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (**EBIT**) von TEUR -99 (Vorjahr: TEUR -737) erzielt werden. Erhöhte Personalaufwendungen konnten durch höhere Zinserträge der Tochterunternehmen überkompensiert werden. Insbesondere das Beteiligungsergebnis von TEUR 707 (Vorjahr: TEUR 130) trug zur operativen Ergebnissteigerung bei. Dies ist auf die Gewinnausschüttung des Projekts „Gallushöfe“ sowie den nicht aktivierten Gewinnanteil aus dem Projekt „Rhein VII“ zurückzuführen.

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



### 3.2. Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	2017	2016	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	554	553	1	0,2
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	1.019	739	280	37,9
Sonstige betriebliche Erträge	8	57	-49	-86,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.581</b>	<b>1.349</b>	<b>232</b>	<b>17,2</b>
Personalaufwand	-898	-786	-112	14,2
Abschreibungen	-33	-15	-18	>-100,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.435	-1.415	-20	1,4
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-21	0	-21	-
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-2.387</b>	<b>-2.216</b>	<b>-171</b>	<b>7,7</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-806</b>	<b>-867</b>	<b>61</b>	<b>-7,0</b>
Beteiligungsergebnis	707	130	577	>100,0
<b>EBIT</b>	<b>-99</b>	<b>-737</b>	<b>638</b>	<b>-86,6</b>
Finanzergebnis	-75	-54	-21	38,9
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-174</b>	<b>-791</b>	<b>617</b>	<b>-78,0</b>
Ertragsteuern	6	-42	48	>100
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-168</b>	<b>-833</b>	<b>665</b>	<b>79,8</b>

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtsjahr hauptsächlich aus Erlösen aus konzerninternen Management-Fees/Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 489 (Vorjahr: TEUR 413), welche maßgeblich aus mit Bestandsgesellschaften sowie Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Der Anstieg ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in 2017 die Asset-Management Gebühr für die unterjährig in 2016 erworbene Charlottenstraße 79/80 in Berlin für volle 12 Monate angefallen ist (TEUR +69).

Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 21 aus Management Fees im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten (Vorjahr: TEUR 50) sowie einer Sondervergütung in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 0) für einen Verkaufsprozess im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzernexternen Dritten.

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren mit TEUR 863 im Berichtszeitraum (Vorjahr: TEUR 713) aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen und mit TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 26) aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften. Der Anstieg der Zinserträge aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen resultiert maßgeblich aus der im Berichtsjahr ganzjährig gewährten Ausleihung für das Objekt Charlottenstr. 79/80 in Berlin (Vorjahr: nur für rund 4 Monate). Der Anstieg der Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an Projektgesellschaften resultiert im Wesentlichen aus der Ausleihung im Rahmen des Erwerbs des Haus 6 in Düsseldorf seit Dezember 2016.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 57) resultieren im Wesentlichen aus Buchgewinnen aus der Entkonsolidierung des abgeschlossenen und endabgerechneten Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ in Höhe von TEUR 5. Im Vorjahr resultierten sonstige betriebliche Erträge im Wesentlichen aus periodenfremden Erträgen (TEUR 23), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 16) sowie aus der Erstattung gemäß Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 12)

Der **Personalaufwand** ist insbesondere durch die an die beteiligten Mitarbeiter weitgereichte Sondervergütung für einen Verkaufsprozess im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen gegenüber konzerninternen Dritten sowie durch zum Bilanzstichtag noch ausstehende Gratifikationen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 112 angestiegen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden neben dem Vorstand durchschnittlich sieben Mitarbeiter (Vorjahr: sieben Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit TEUR 1.435 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 1.415) nahezu unverändert geblieben. Sie umfassen im Geschäftsjahr insbesondere Kosten für die Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 460 (Vorjahr: TEUR 266), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 326 (Vorjahr: TEUR 214), Raumkosten in Höhe von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 129), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 111 (Vorjahr: TEUR 164), nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 148), Akquisitionskosten – auch für Dritte- in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 122) sowie Reisekosten in Höhe von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 49). Insgesamt konnten die um TEUR 112 erhöhten Kosten der Kapitalerhöhung durch Einsparungen in anderen Kostenpositionen nahezu vollständig kompensiert werden. Die Erhöhung der Kosten für die Kapitalerhöhung ist insbesondere auf die Dienstleistungen im Zusammenhang mit der erfolgreichen Gewinnung von Neu-Investoren im Rahmen der durchgeführten Kapitalerhöhung zurückzuführen.

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG fällt mit TEUR -806 (Vorjahr: TEUR -867) erneut negativ aus – der Verlust konnte jedoch, trotz gestiegener Kosten aus der Kapitalerhöhung, leicht verringert werden. Die operativen Kosten werden auch im Berichtsjahr noch nicht aus den Umsatzerlösen und den sonstigen Erträgen gedeckt, da aus den Bestandsobjekten und den Projektgesellschaften noch keine ausreichenden Erträge generiert werden können.

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt im Berichtsjahr TEUR 707 (Vorjahr: TEUR 130). Die Beteiligungserträge (TEUR 417; Vorjahr: TEUR 216) betreffen im Berichtsjahr eine Gewinnausschüttung aus der abgeschlossenen Beteiligung „Gallushöfe“. Zusätzlich wurden Erträge aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft Rheinblick Lage 1 GmbH in Höhe von rund TEUR 1.643 erzielt. Diese umfassen insbesondere die vorgenommene Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ in Höhe von TEUR 1.500

(brutto) sowie das realisierte Ergebnis der übergebenen Wohnungen des in Eigenregie vermarkteten „Haus 6“ (unter Berücksichtigung der konzerninternen Zinsen aus dem Gesellschafterdarlehen). Diesen Erträgen standen im Berichtszeitraum zum einen Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 1.350 gegenüber: Diese umfassen den – im Beteiligungsbuchwert aktivierten – Nettoanteil (nach Steuern) der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“ (TEUR 1.050) sowie den anteilig realisierten Gewinn an „Haus 6“ (TEUR 300). Zum anderen gab es Aufwendungen im Rahmen von Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 86) sowie Wertberichtigungen im Berichtsjahr von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 16), die Zinserträge von Altgesellschaften und einer Projektgesellschaft betreffen, die in obiger Darstellung mit den korrespondierenden Zinserträgen saldiert wurden.

Das **EBIT** konnte auf Grund des deutlich gestiegenen Beteiligungsergebnisses von TEUR -737 im Vorjahr auf TEUR -99 signifikant verbessert werden.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -75 (Vorjahr: TEUR -54) resultiert aus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 54). Im Berichtsjahr stehen den Zinsaufwendungen Zinserträge in Höhe von TEUR 3 gegenüber (Vorjahr: TEUR 0). Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 863; Vorjahr: TEUR 713) sowie aus noch laufenden Projektbeteiligungen (TEUR 156; Vorjahr 26) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 168 aus, was eine deutliche Verbesserung zum Vorjahr (TEUR -833) darstellt.

### 3.3. Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	100	0,1	94	0,2	6	6,4
Finanzanlagen	56.330	60,8	47.084	75,1	9.246	19,6
Kurzfristige Forderungen	14.632	15,8	12.756	20,3	1.876	14,7
Flüssige Mittel	21.604	23,3	2.766	4,4	18.838	>100,0
Übrige Aktiva	31	0,0	28	0,0	3	10,7
	<b>92.697</b>	<b>100,0</b>	<b>62.728</b>	<b>100,0</b>	<b>29.969</b>	<b>47,8</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	90.080	97,2	60.348	96,2	29.732	49,3
Rückstellungen	701	0,8	685	1,1	16	2,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.916	2,0	1.695	2,7	221	13,0
	<b>92.697</b>	<b>100,0</b>	<b>62.728</b>	<b>100,0</b>	<b>29.969</b>	<b>47,8</b>

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung an der Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Anstieg der Finanzanlagen um TEUR 9.246 resultiert im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr neuen Ausleihungen an die in 2017 neu gegründeten Objektgesellschaften: zum einen für das Bestandsobjekt Oranienburger Straße 39 in Berlin (+ TEUR 7.276) sowie für die Kaufpreis-Anzahlung sowie Nebenkosten für das Bestandsobjekt Schäfergasse 38-40 in Frankfurt (+ TEUR 1.108), für welches erst nach dem Bilanzstichtag der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte.

## Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.017	12.339
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	201
Sonstige Vermögensgegenstände	608	216
	<b>14.632</b>	<b>12.756</b>

Der Anstieg der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** um TEUR 1.678 resultiert maßgeblich aus der Gewährung zusätzlicher Gesellschafterdarlehen (TEUR 1.536) an die Rheinblick Lage 1 GmbH, im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Ergebnisabführung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 608 (Vorjahr: TEUR 216) resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen (TEUR 517; Vorjahr: TEUR 115) sowie Forderungen aus Umsatzsteuer (TEUR 70; Vorjahr: TEUR 68).

Der Anstieg der **flüssigen Mittel** um TEUR 18.838 ergibt sich insbesondere aus den verbliebenen Mittelzuflüssen aus der Kapitalerhöhung im Berichtsjahr nach der Gewährung neuer Gesellschafterdarlehen für den Ankauf einer Bestandsimmobilie, für die Anzahlung des Kaufpreises, für die Nebenkosten einer weiteren Bestandsimmobilie sowie dem laufenden operativen Aufwand.

Auf Grund der im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalerhöhung sowie unter Berücksichtigung des leicht negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 29.732 höher als zum Vorjahresbilanzstichtag dar.

Die **Rückstellungen** betreffen zum Bilanzstichtag ausschließlich sonstige Rückstellungen, maßgeblich für Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 579; Vorjahr: TEUR 507), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 105; Vorjahr: TEUR 111) und Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 14; Vorjahr: TEUR 22). Zudem wurden zum Abschlussstichtag des Vorjahres Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 42 gebildet.

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1.773	1.597
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99	87
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0	3
Sonstige Verbindlichkeiten	44	8
	<b>1.916</b>	<b>1.695</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 168; Vorjahr: TEUR 169), die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 58; Vorjahr: TEUR 58) und die May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG (TEUR 13; Vorjahr: TEUR 14). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen. Des Weiteren sind hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 380 im Rahmen der Umsatzsteuerorganschaft ausgewiesen (Vorjahr: TEUR 181). Darüber hinaus ist hier ein von der Hauptaktionärin der InCity AG, der Haron Holding AG, gewährtes Darlehen (TEUR 1.154; Vorjahr: TEUR 1.175) enthalten.

### 3.4. Finanzlage der InCity AG

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

TEUR	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-705	-1.123
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.452	-17.053
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	29.995	19.647
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	18.838	1.471
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.766	1.295
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.604	2.766
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>21.604</b>	<b>2.766</b>

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

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

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** resultiert maßgeblich aus der im Geschäftsjahr durchgeführten Barkapitalerhöhung mit Bruttoemissionserlösen in Höhe von EUR 29,9 Mio.

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

### 3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

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

TEUR	2017	Veränderung		
		2016	TEUR	%
Umsatzerlöse	8.595	25.079	-16.484	-65,7
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-4.087	-13.102	9.015	-68,8
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.508</b>	<b>11.977</b>	<b>-7.469</b>	<b>-62,4</b>
sonstige betriebliche Erträge	873	692	181	26,2
Beteiligungsergebnis	1.500	1	1.499	>100,0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.881</b>	<b>12.670</b>	<b>-5.789</b>	<b>-45,7</b>
Materialaufwand	-2.634	-7.076	4.442	-62,8
Personalaufwand	-946	-786	-160	20,4
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.054	-2.198	144	-6,6
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-5.634</b>	<b>-10.060</b>	<b>4.426</b>	<b>-44,0</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.247</b>	<b>2.610</b>	<b>-1.363</b>	<b>-52,2</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.304	-1.114	-190	17,1
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.050	0	-1.050	
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-1.107</b>	<b>1.496</b>	<b>-2.603</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	5	-2	-40,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.125	-957	-168	17,6
Sonstige Steuern	-51	-57	6	10,5
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2.280</b>	<b>487</b>	<b>-2.767</b>	<b>&gt;-100,0</b>
Ertragsteuern	-20	-715	695	-97,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-2.300</b>	<b>-228</b>	<b>-2.072</b>	<b>&gt;-100,0</b>

Der InCity Konzern verfolgte im Geschäftsjahr 2017 den Auf- bzw. Ausbau eines Bestandsportfolios durch den Erwerb von insgesamt drei weiteren Immobilien konsequent weiter. Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte jedoch nur für die Immobilie „Oranienburger Str. 39“ in Berlin im Berichtsjahr (am 1. Dezember 2017), so dass die Auswirkungen auf die Ertragslage im Konzern in 2017 eher marginal sind.

Die laufenden Projektbeteiligungen tragen ebenfalls nur gering zum Konzernertrag bei, da bzgl. des Projekts „Rhein VII“ die Nettogewinnausschüttung (nach Steuern) im Beteiligungsbuchwert vorab aktiviert wurde.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien sowie den in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 12,0 Mio.) und eine Betriebsleistung in Höhe von EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,7 Mio.) erzielt werden. Insgesamt führten die auslaufenden Projektbeteiligungen zu einer deutlichen Reduzierung der Gesamtleistung und korrespondierend zu einem rückläufigen Materialaufwand.

Die **Umsatzerlöse** resultieren mit rund EUR 4,8 Mio. maßgeblich aus den eingegangenen Projektbeteiligungen (Vorjahr: EUR 22,3 Mio.). Im Berichtsjahr resultierten diese nahezu vollständig aus dem Verkauf und der Übergabe der Wohneinheiten des „Haus 6“ in Düsseldorf. Die Erträge aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien betragen im Berichtszeitraum rund EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: rund EUR 2 Mio.). Die neu erworbene Objektgesellschaft für das Bestandsobjekt Oranienburger Str. 39 in Berlin ist durch den Übergang am 1. Dezember 2017 nur für einen Monat enthalten.

Das **Beteiligungsergebnis** im Geschäftsjahr umfasst die Gewinnausschüttung (vor Steuern) der Projektbeteiligung „Rhein VII“ an eine Tochtergesellschaft der InCity.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 335 (Vorjahr: TEUR 51), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 348) sowie aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 40). Des Weiteren resultieren im Berichtsjahr Erträge aus der Weiterbelastung von Ersatzvornahmen im Rahmen von notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 295.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Baukosten für neue Objekte sowie die Betriebskosten für die vermieteten Bestandsimmobilien. Ursächlich für den Rückgang um EUR 4,4 Mio. ist das im Vergleich zum Vorjahr geringere Projektvolumen.

Die **Personalkosten** sind im Berichtsjahr um TEUR 160 gestiegen. Dies ist zum einen auf die durchschnittlich gestiegene Mitarbeiteranzahl sowie, zum anderen, auf Gratifikationen zurückzuführen, die zum Teil im Rahmen der Sondervergütung für einen Verkaufsprozess ergebnisneutral sind, da von konzernexternen Dritten erstattet.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** konnten im Vorjahresvergleich – trotz erhöhter Kosten für die Kapitalerhöhung – gesenkt werden und beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Rechts- und Beratungskosten von TEUR 461 (Vorjahr: TEUR 513), Kosten der Kapitalerhöhung von TEUR 460 (Vorjahr: TEUR 266), Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 220), nicht abzehbare



Vorsteuer von TEUR 169 (Vorjahr: TEUR 212), Raumkosten von TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 139), Akquisitions- und Bewertungskosten – auch für Dritte – von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 122), EDV-Kosten von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 48) sowie Reisekosten von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 49).

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug – trotz signifikant geringeren Projektvolumens – im Berichtsjahr TEUR 1.247 (Vorjahr: TEUR 2.610).

Der Anstieg der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** um TEUR 190 ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Abschreibungen auf das Gebäude der in 2016 zugekauften Bestandsimmobilien nur zeitanteilig im Vorjahr zu berücksichtigen waren.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** in Höhe von TEUR 1.050 im Berichtsjahr umfassen den – im Beteiligungsbuchwert aktivierten – Nettoanteil (nach Steuern) der Gewinnausschüttung des Projekts „Rhein VII“.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR -1.107 (Vorjahr: TEUR 1.496).

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 (EBT)** betrug TEUR -2.280 (Vorjahr: TEUR 487).

Die **Ertragsteuern** im Vorjahr resultierten insbesondere aus dem Projekt „Gallushöfe“ (TEUR 516).

### 3.6. Vermögenslage des InCity Konzerns

Aktiva	31.12.2017		31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	55	0,0	50	0,0
Sachanlagen	100.928	70,0	88.154	76,1
Finanzanlagen	2.920	2,0	5.470	4,7
	<b>103.903</b>	<b>72,0</b>	<b>93.674</b>	<b>80,8</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Vorräte	6.764	4,7	10.869	9,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.817	4,7	2.858	2,5
Liquide Mittel	26.554	18,4	8.226	7,1
	<b>40.135</b>	<b>27,8</b>	<b>21.953</b>	<b>19,0</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>217</b>	<b>0,2</b>	<b>239</b>	<b>0,2</b>
	<b>144.255</b>	<b>100,0</b>	<b>115.866</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	86.122	59,7	58.486	50,4
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	131	0,1	1.033	0,9
	<b>86.253</b>	<b>59,8</b>	<b>59.519</b>	<b>51,3</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	49.158	34,1	46.015	39,7
Rückstellungen	2.526	1,8	2.313	2,0
	<b>51.684</b>	<b>35,8</b>	<b>48.328</b>	<b>41,7</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.301	0,9	1.214	1,0
Erhaltene Anzahlungen	696	0,5	575	0,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.126	0,8	769	0,7
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	1.154	0,8	1.175	1,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.998	1,3	4.273	3,7
	<b>6.275</b>	<b>4,3</b>	<b>8.006</b>	<b>6,9</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>38</b>	<b>0,0</b>	<b>8</b>	<b>0,0</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>5</b>	<b>0,0</b>	<b>5</b>	<b>0,0</b>
	<b>144.255</b>	<b>100,0</b>	<b>115.866</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2017 ergaben sich aus dem weiteren Fortschritt hinsichtlich des Ausbaus des Bestandsportfolios. Darüber hinaus war der Projektfortschritt in den bereits in den Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen 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, Charlottenstraße 79, 80 in Berlin sowie Oranienburger Str. 39 in Berlin (TEUR 99.073). Zudem werden Kaufpreisanzahlungen sowie bereits verauslagte Anschaffungsnebenkosten für die erworbenen Immobilien Schäfergasse 38-40 in Frankfurt am Main, sowie Stiftstraße 18-20 in Frankfurt am Main in Höhe von insgesamt rund TEUR 1.734 im Anlagevermögen ausgewiesen. Weiter wird unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH zum Projekt „Rhein VII“ ausgewiesen (TEUR 2.920; Vorjahr: TEUR 5.468).

Unter den **Vorräten** sind fast ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind die Entwicklungsobjekte „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 1.930; Vorjahr: TEUR 1.930) sowie Haus 6 aus dem Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 4.097; Vorjahr: TEUR 8.366). Die Verminderung des Vorratsvermögens ist maßgeblich auf den Fortschritt des Projekts „Haus 6“ in Düsseldorf zurückzuführen. Bei diesem Projekt ist die Übergabe von 4 der insgesamt 7 Einheiten an die Käufer erfolgt. Darüber hinaus sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 737 (Vorjahr: TEUR 555) enthalten.

Der Anstieg der **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** ist insbesondere auf die Hinterlegung von Kaufpreisgeldern (TEUR 3.952) von verkauften und übergebenen Einheiten des Haus 6 auf Notaranderkonten zurückzuführen, deren Freigabe für das 1. Halbjahr 2018 geplant ist.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 26.554. Darin sind TEUR 24.244 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und damit verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 86.253 (Vorjahr: TEUR 59.519). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 60 % (Vorjahr: 51 %). Der Anstieg der Eigenkapitalquote geht einher mit der in 2017 durchgeführten Kapitalmaßnahme. Dem gegenüber standen der weitere Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien und die hierdurch gestiegene Fremdfinanzierung.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich auf TEUR 86.000 (Vorjahr: TEUR 60.000). Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt.

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

Die **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt TEUR 2.526 (Vorjahr TEUR 2.312) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (TEUR 516; Vorjahr: TEUR 548), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 515; Vorjahr: TEUR 245), Rückstellungen für Mietgarantien, Architekten- und Anwaltskosten (TEUR 214; Vorjahr: TEUR 528), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 132; Vorjahr: TEUR 168), Rückstellungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen bereits verkaufter Wohneinheiten (TEUR 119; Vorjahr: TEUR 107) sowie Rückstellungen für ausstehende Gratifikationen (TEUR 74; Vorjahr: TEUR 0). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 533 (Vorjahr TEUR 619) enthalten.

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelt es sich im Wesentlichen um Zins- und Tilgungsabgrenzungen, in Anspruch genommene Dispo-Kredite sowie die in 2018 zu erfolgende planmäßige Regeltilgung der Bestandsimmobilienfremdfinanzierung.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen zum Bilanzstichtag des Berichtszeitraums Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern in den Bestandsobjekten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus einem vom Hauptaktionär gewährten Darlehen (TEUR 1.154; Vorjahr: TEUR 1.175).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen ein gewährtes Darlehen im Rahmen der Projektfinanzierung für das Projekt „Rhein VII“ in Düsseldorf (TEUR 500; Vorjahr: TEUR 2.000) und weitere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus Projektbeteiligungen (TEUR 1.200; Vorjahr: TEUR 2.100). Zudem bestehen zum 31. Dezember 2017 Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 6).

### 3.7. Finanzlage des Konzerns

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

TEUR	2017	2016
Jahresüberschuss (+) /Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-2.280	487
(+) Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.354	1.114
	<b>74</b>	<b>1.601</b>
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.123	952
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	10	0
(-) gezahlte Ertragsteuern	-44	-57
	<b>1.163</b>	<b>2.496</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte	4.087	5.086
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	187	-383
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstige Aktiva	-4.151	515
(+/-) Veränderung der sonstigen Rückstellungen	349	-747
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	357	125
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	266	-8.683
(+/-) Gewinn/Verlust aus Anlageabgang	8	0
(-) Sonstige Beteiligungserträge	-1.500	0
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>766</b>	<b>-1.591</b>
(+) Einzahlungen aus Abgang Anlagenvermögen	0	5
(+) Einzahlungen aus Abgang Finanzanlagevermögen	1.500	0
(+) Einzahlungen aus Abgängen Konsolidierungskreis	18	0
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-14.088	-22.805
(+/-) Ein-/Auszahlungen aus Zugängen Konsolidierungskreis	6	0
(+) erhaltene Zinsen	3	5
(+) erhaltene Dividenden	1.500	0
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.061</b>	<b>-22.795</b>
(+) Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	29.900	19.250
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-833	-105
(+) Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.373	14.697
(-) Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-3.568	-12.056
(-) gezahlte Zinsen	-1.112	-898
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>28.760</b>	<b>20.887</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>18.465</b>	<b>-3.499</b>
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	8.226	11.725
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestands	-137	0
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>26.554</b>	<b>8.226</b>

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum von TEUR 766 resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA (ohne das Beteiligungsergebnis) sowie Veränderungen des Net Working Capitals und konnte im Vorjahresvergleich um TEUR 2.357 verbessert werden.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** zeigt maßgeblich den Erwerb eines weiteren Immobilienobjekts für das im Aufbau befindliche Portfolio an ausgewählten Bestandsimmobilien. Zudem sind hier die erhaltene Gewinnausschüttung des Projekts „Haus 6“ in Höhe von EUR 1,5 Mio. ausgewiesen. Mit den Einzahlungen aus Eigenkapitalrückführungen dieses Projekts in Höhe von ebenfalls EUR 1,5 Mio. wurden entsprechende Verbindlichkeiten zurückgeführt (im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen).

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 sowie Verbindlichkeiten eines Projektpartners.

#### **4. NACHTRAGSBERICHT**

Am 2. Januar 2018 erfolgte die Rest-Kaufpreiszahlung für das Bestandsobjekt Schäfergasse 38-40 in Frankfurt am Main und somit der Nutzen- und Lastenwechsel dieser Immobilie.

Am 5. Februar 2018 hat die InCity Immobilien AG über eine Tochtergesellschaft einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit überwiegendem Wohnanteil in Berlin in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel abgeschlossen. Dieses Objekt befindet sich in der Werftstraße 3 und ist nahezu vollvermietet bei einer vermietbaren Fläche von rund 2.600 m<sup>2</sup>, wovon rund 90 % auf Wohnen entfallen.

Ebenfalls am 5. Februar 2018 hat die InCity Immobilien AG über eine weitere Tochtergesellschaft einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit überwiegendem Wohnanteil in zentraler Lage in Berlin-Pankow erworben. Dieses Objekt befindet sich in der Jacobsohnstraße 27 und ist vollvermietet bei einer vermietbaren Fläche von rund 1.000 m<sup>2</sup>, wovon ebenfalls rund 90 % auf Wohnen entfallen.

Beide am 5. Februar 2018 mit notariellem Kaufvertrag erworbenen Objekte generieren zusammen Mieteinnahmen von ca. TEUR 260 pro Jahr. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Zum 1. März 2018 ist die Kaufpreiszahlung für das Bestandsobjekt Stiftstraße 18-20 in Frankfurt am Main und somit der Nutzen- und Lastenwechsel dieser Immobilie erfolgt.

Weitere Vorgänge nach dem 1. Januar 2018 von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG sind nicht eingetreten.

## **5. SONSTIGE ANGABEN**

### **5.1. Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr 2017 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich zehn (Vorjahr: acht) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt. Zum 31. Dezember 2017 waren einschließlich Vorstand dreizehn Mitarbeiter beschäftigt.

### **5.2. Übernahmerechtliche Angaben**

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

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

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

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

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

### **6.1. Risikomanagement**

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

Im Geschäftsfeld der Immobilienbestandshaltung beinhaltet dies ein Finanz- und Objektreporting. Das Objektreporting findet in monatlichen Intervallen statt, das Finanzcontrolling findet auf Basis der von der Projektgesellschaft erstellten laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch wird ein umfassendes Bild über die Objekt- und Finanzsituation erlangt. Die konkreten Vorgaben hierfür finden sich in den vertraglichen Vereinbarungen mit den jeweiligen Property Managern und im Asset Management Vertrag zwischen der Objektgesellschaft und der InCity AG.

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

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

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

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

## **6.2. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem**

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

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

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

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

Für das Jahr 2018 erwartet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,4 %. Die solide Konjunktur, ein robuster Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen und ein im historischen Vergleich weiterhin niedriges Zinsniveau werden in eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnungen und gewerblichen Flächen sowie großer Kaufbereitschaft bei Investoren im Immobilienmarkt resultieren.

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

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



## **6.4. Risiken und Einzelchancen**

### **6.4.1. Investitionsrisiken**

#### **6.4.1.1. Bestandsimmobilien**

##### **Rechtliche Risiken**

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

##### **Bewertungsrisiken**

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

##### **Akquisitionsrisiken**

Bei der Auswahl der Immobilien für die Bestandhaltung kann es zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln kommen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass angekaufte Objekte nicht den Renditeerwartungen entsprechen bzw. sich negativ entwickeln. Hier kann sich für die InCity AG das Risiko aufbauen, 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 2017 größtenteils die Werthaltigkeit der Beteiligungen an und Forderungen gegen Tochterunternehmen beziehungsweise der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögensgegenstände. Durch die den Projektgesellschaften jeweils in den Gesellschafterdarlehensverträgen vorgegebenen Reportingstrukturen ist eine zeitnahe Berichterstattung sichergestellt. Mit Hilfe dieser ist der Vorstand in der Lage, unternehmenskritische Situationen, sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich, frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

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

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

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

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

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

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

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

### **6.4.2. Projektspezifische Risiken**

#### **6.4.2.1. Bestandsimmobilien**

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

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

Im Bereich der wirtschaftlichen Due Dilligence vor Ankauf und bei den Neuvermietungen führt die InCity AG standardisierte Bonitätsanalysen der Mieter durch. Einem potentiellen Leerstandsrisiko begegnet sie mit einem aktiven Asset und Property Management und sichert durch eine aktive Betreuung der Mieter langfristige Mietverträge. Das Forderungsmanagement überwacht kontinuierlich die Zahlungseingänge und kann damit zeitnah Versäumnisausfällen entgegenwirken. Bei Mietvertragsabschlüssen arbeitet die InCity AG mit standardisierten Musterverträgen, die den strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts für langfristige Mietverträge entsprechen. Diese lässt sie regelmäßig durch externe Juristen abgleichen. Die Erfüllung des Schriftformerfordernisses der Mietverträge wird im Rahmen der rechtlichen Due Diligence geprüft und ggf. im Falle eines Erwerbs der Immobilie durch die InCity Gruppe vor Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel nachgezogen.

##### **Abhängigkeit von externen Dienstleistern**

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

### **Risiken aus der Objektqualität**

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

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

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

## **6.4.2.2. Projektbeteiligungen**

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

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

Weiterhin besteht die Gefahr von Überschreitungen des Zeitplans. Die InCity AG begegnet diesem Risiko in der Weise, dass im Rahmen der Vertragsgestaltung die Risiken für die InCity AG soweit wie möglich begrenzt werden. Darüber hinaus soll durch ein 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 entsteht, sind etwaige Gewährleistungsrisiken nahezu ausgeschlossen.

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

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere durch eine Verlängerung des benötigten Zeitrahmens für den geplanten Abverkauf ergeben. Auch die Änderung steuerlicher Bedingungen (beispielsweise Wegfall von weiteren Steuervergünstigungen auf Erwerberseite) könnte eine Platzierung der Immobilien im Markt stören und zu einer Verlängerung der Durchlaufzeiten führen. Weitere Risiken können sich ergeben, wenn die kalkulierten Verkaufspreise auf Grund zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder wenn sich Änderungen steuerlicher, politischer oder sonstiger Marktbedingungen ergeben. Die InCity AG begegnet dem Risiko sich möglicherweise negativ ändernder Umfeldfaktoren durch die Bestrebung, die Vermarktung innerhalb eines überschaubar kalkulierbaren Zeitraumes von durchschnittlich etwa 24 Monaten zu realisieren.

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

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

### **6.4.3. Finanzielle Risiken**

#### **Aufnahme von Fremdkapital**

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

Im Rahmen des Ankaufs von Bestandsimmobilien muss die InCity AG ebenfalls finanzielle Mittel investieren. Die zum Stichtag 31. Dezember 2017 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 Vorverkaufsauflagen und/oder Vermietungsauflagen. 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 2017 wurde eine Kapitalmaßnahme durchgeführt. Sollte eine ausreichende Refinanzierung zukünftig nicht mehr oder nur in geringerem Umfang erfolgen, könnte sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Um aber auch zukünftig die Möglichkeit der Aufnahme von Eigenkapital zu haben, pflegt die Gesellschaft den Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern durch eine offene Kommunikation.

#### **Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

Die InCity AG überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpässes 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 in den Vorjahren Darlehensverträge mit Laufzeiten von jeweils zehn Jahren und entsprechenden Zinsbindungen bzw. Zinssicherungsgeschäften abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden Festzins-Darlehensverträge mit Zinsbindungsfristen bis 2030 bei der Akquisition einer Bestandsimmobilie übernommen. Der Vorstand plant auch im Rahmen des Erwerbs weiterer Bestandsimmobilien in der Regel den Abschluss von langfristigen Bankdarlehen, mit Laufzeiten und Zinsfestschreibungen von drei bis zehn Jahren, um so Zinsänderungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

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

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

das Gesamtfinanzierungsvolumen als auch die gewährten Objektsicherheiten entsprechend kontinuierlich reduzieren.

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit aus den kurzfristigen Objektfinanzierungen.

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

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

Im Berichtszeitraum wurde eine Erhöhung des Grundkapitals durch Bareinlagen unter Beachtung der Bezugsrechte der Aktionäre von EUR 60,0 Mio. auf EUR 86,0 Mio. durchgeführt. Die erfolgreich durchgeführte Kapitalmaßnahme stellt unter Beweis, dass die InCity AG über Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung am Kapitalmarkt verfügt, die ihr erlauben, die angestrebte Wachstumsstrategie weiter zu verfolgen.

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

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

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



## **7. PROGNOSEBERICHT**

### **7.1. Ausgangssituation**

Der InCity Konzern hat seit dem 31. Dezember 2016 mit dem Erwerb von insgesamt fünf Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern (Oranienburger Str. 39 in Berlin, Schäfergasse 38-40 sowie Stiftstraße 18-20 in Frankfurt am Main in 2017; sowie Werftstraße 3 und Jacobssohnstraße 27 in Berlin - letztere im Februar 2018 protokolliert) die in 2014 beschlossene Strategie des Auf- bzw. Ausbaus eines Bestandsportfolios konsequent weiter verfolgt. Der Erfolg dieser Strategie lässt sich auf Grund der Rechnungslegung nach HGB, bei der die Bestandsimmobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, nicht allein an den Geschäftszahlen ablesen. Die substantielle Wertsteigerung des bestehenden Immobilienportfolios in Folge der positiven Marktentwicklung wird in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet, führt aber zu wesentlichen stillen Reserven, da zum einen jährliche Abschreibungen (in 2017: rund EUR 1,3 Mio.) auf den Immobilienbestand ergebnismindernd erfasst werden, zum anderen Wertsteigerungen für bilanzielle Zwecke unberücksichtigt bleiben. Darüber hinaus erwirtschaftet der Konzern jährliche Tilgungsleistungen auf bestehende Bankverbindlichkeiten (in 2017: rund EUR 1,1 Mio.), welche zu einer Erhöhung des Net Asset Values („NAV“) beitragen und somit im Rahmen der Finanzierung eigenkapitalerhöhend sind.

Mit der vollständigen Ertragsrealisierung des Projekts „Gallushöfe“ in 2016 war bereits die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des abgelaufenen Geschäftsjahres 2017 maßgeblich von den Bestandsimmobilien gekennzeichnet. Dies trifft auch für die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in 2018 zu.

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

### **7.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr und lag damit wieder über dem 10-Jahresdurchschnitt von 1,3 %.

Die Bundesregierung prognostiziert für das Jahr 2018 ein Wachstum von 2,4 %.

Trotz der jüngsten und angekündigten Zinsschritte der Federal Reserve hält die EZB vorerst an niedrigen Zinsen fest. Selbst bei gegebenenfalls zukünftigen moderaten Zinsschritten der EZB gehen wir derzeit davon aus, dass das aktuelle Zinsniveau für kurzfristige Finanzierungen nur leicht ansteigen wird. Bei den langfristigen Immobilienfinanzierungen gehen wir mittelfristig von einem Anstieg des Zinsniveaus aus. Da dieser Anstieg nicht unmittelbar zu einer spürbaren Reduzierung der Ankaufsfaktoren führen wird, geht der Vorstand davon aus, dass das Umfeld für wertige Immobilien in Top Lagen auch in 2018 unverändert bleiben wird. Insgesamt wird der Anlagedruck weiterhin hoch bleiben, wovon neben Aktienwerten insbesondere die Immobilienbranche weiter profitieren dürfte.

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

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

### **7.3. Pipeline**

Aktuell prüft die Gesellschaft den Ankauf weiterer Objekte, die auf Grund ihres Renditeprofils und ihrer Lage dem angedachten Investitionsprofil entsprechen. Der Ausbau des Bestandsportfolios stellt weiterhin einen Hauptfokus im Geschäftsjahr 2018 dar. Opportunistische Objekte, bei denen wir umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten sehen, schließen wir für einen Erwerb ausdrücklich nicht aus.

### **7.4. Ausblick**

Somit wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auch zukünftig vordergründig von den bestehenden und zukünftigen Investitionen in Bestandsimmobilien geprägt sein.

Das Geschäftsjahr 2018 wird insbesondere im Konzernabschluss nochmals durch einen deutlich negativen Ergebnisbeitrag geprägt sein. Dieser ist jedoch unter Berücksichtigung der unter 7.1. Ausgangssituation gemachten Erläuterungen zu den handelsrechtlichen Abschreibungen sowie den im Konzern erwirtschafteten Tilgungsleistungen zu würdigen. Die Gesellschaft plant für den InCity Konzern ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus weiteren potentiellen zukünftigen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2018 (zusätzlich zu den in 2018 bereits protokollierten Ankäufen der Wertstraße 3 und Jacobsohnstraße 27 in Berlin) derzeit ein Jahresergebnis zwischen EUR -1,9 Mio. und EUR -2,3 Mio. Mit der geplanten Vermietung der sich derzeit im Umbau befindlichen und leerstehenden Bestandsimmobilie „Jägerstr. 54/55“ in Berlin ab Anfang/Mitte 2019, wird mit zusätzlichen Mieteinnahmen im Konzern von mehr als EUR 1 Mio. p.a. gerechnet, welche sich nahezu vollständig ergebniswirksam niederschlagen werden.

Ebenfalls ohne die Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potentiellen weiteren unterjährigen Akquisitionen von Bestandsimmobilien in 2018 plant der Vorstand für die InCity AG derzeit mit einem Jahresergebnis zwischen EUR 0 Mio. und EUR +0,4 Mio.

Auf Basis der aktuellen Finanzplanung für den Einzel- und Konzernabschluss ist die Finanzierung der InCity AG und der InCity Gruppe 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, 29. März 2018

gez. Michael Freund  
Vorstand (CEO)

gez. Helge H. Hehl  
Vorstand (CFO)

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im Geschäftsjahr 2017 wurde der Ausbau des Immobilienportfolios in Berlin und Frankfurt am Main, mit dem Ankauf weiterer Bestandsimmobilien in Berlin-Mitte und Frankfurt am Main konsequent weiterverfolgt.

### **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 Bestandsimmobilien, 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 2017 kam der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Präsenzsitzungen und sechs außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Die Anzahl der Sitzungen war im Vorjahresvergleich etwas geringer, was bei vergleichbarer Investitions- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr auf die Zusammenfassung verschiedener Themenkomplexe und Entscheidungen in einzelnen Sitzungen zurückzuführen ist. Vier der außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden im Wege einer Telefonkonferenz abgehalten und zwei 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 2017**

Gegenstand der ersten außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Januar 2017 waren der Stand der Ankaufsprüfung und des Bieterverfahrens zu einem Bestandsobjekt sowie die anstehenden Änderungen im Entry Standard der Deutsche Börse AG mit der Einführung eines neuen Segments für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU), genannt „Scale“.

In der ersten ordentlichen Sitzung im März 2017 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2016 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Aufsichtsrat eingehend erörterten. Zudem wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die aktuelle Akquisitionsplanung sowie den Stand der Projektbeteiligungen informiert.

## **2. Quartal 2017**

Im April 2017 trat der Aufsichtsrat zu einer weiteren außerordentlichen Sitzung zusammen, um den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 festzustellen sowie den Konzernabschluss zu billigen. Im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens wurden zudem zwei Beschlüsse zur Durchführung einer Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2016/I gefasst.

In der zweiten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats im Juni 2017 informierte sich der Aufsichtsrat über die aktuellen Sachstände bei den Bestandsobjekten sowie den bestehenden Projektbeteiligungen der Gesellschaft. Außerdem wurden die Objekt- und Projektpipeline sowie die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert und die notwendigen Beschlüsse zur Durchführung der Hauptversammlung 2017 gefasst.

## **3. Quartal 2017**

Im dritten Quartal fanden zwei außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt, deren Gegenstand jeweils der Sachstand der Ankaufsprüfung weiterer Bestandsobjekte war.

## **4. Quartal 2017**

Im Rahmen der ordentlichen Sitzung am 8. November 2017 hat der Aufsichtsrat den bisherigen Alleinvorstand Michael Freund für fünf Jahre zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) des Unternehmens bestellt und gleichzeitig den bisherigen Head of Finance, Helge H. Hehl, für drei Jahre zum Finanzvorstand (CFO) ernannt. Weiter informierte sich der Aufsichtsrat über die aktuellen Sachstände bei den Bestandsobjekten und den einzelnen Projektbeteiligungen sowie über die Objekt- und Projektpipeline, wobei hier die finale Zustimmung zum Ankauf des Objekts „Schäfergasse 38-40, Frankfurt am Main“ erteilt wurde. Ebenfalls fand im Rahmen einer Diskussion die Überprüfung der Strategie des InCity Konzerns vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfeldes statt.

Gegenstand einer weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Dezember 2017 war die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Ankauf des Objekts „Stiftstraße 18-20, Frankfurt am Main“.

## **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 am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 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 31. August 2017 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 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 11. April 2018, 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 2017 am 11. April 2018 gebilligt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 damit festgestellt.

### **Veränderungen im Aufsichtsrat**

Herr Roland Kunz hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 31. August 2017 niedergelegt, so dass durch die Hauptversammlung ein neues Aufsichtsratsmitglied zu wählen war. Herr Luca Pesarini wurde von vorgenannter Hauptversammlung zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Herr Dr. Oehm wurde sodann vom Aufsichtsrat zu dessen Vorsitzenden und Herr Glatzel zu seinem Stellvertreter gewählt.

Frankfurt am Main, im April 2018

Für den Aufsichtsrat

gez. Dr. Georg Oehm  
Aufsichtsratsvorsitzender