

H1 2014  
Halbjahresbericht

---

## KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.	Abweichung	
	2014	2013	absolut	relativ
EBIT	-0,9	-0,3	-0,6	>-100%
Zinsergebnis	0,3	0,3	0,0	0%
Beteiligungsergebnis	-1,7	0,8	-2,5	>-100%
EBT	-2,2	-0,1	-2,1	>-100%
Laufendes Ergebnis	-2,2	-0,1	-2,1	>-100%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0,5	-0,5	1,0	>100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-2,3	-0,2	-2,1	>-100%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	1,1	-1,1	-100%
	30.06.2014	31.12.2013	Abweichung	
			Absolut	Relativ
Bilanzsumme	19,1	21,4	-2,3	-11%
Umlaufvermögen	14,9	15,5	-0,6	-4%
<i>davon gewährte Darlehen Neuprojekte</i>	11,1	8,6	2,5	29%
<i>davon Liquidität</i>	1,9	3,7	-1,8	-49%
Eigenkapital	14,9	17,1	-2,2	-13%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	12,6	12,6	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0,5	0,6	-0,1	-17%
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0,0	0,0	0,0	0%
EK-Quote (in %)	78,0	79,9	-1,9	-2%

## KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	01.01.-30.06.	01.01.-30.06.	Abweichung	
	2014	2013	Absolut	Relativ
Umsatzerlöse	0,0	13,3	-13,3	-100%
Gesamtleistung	8,5	8,7	-0,2	-2%
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	0,3	0,1	33%
EBIT	-4,3	0,8	-5,1	>-100%
EBT	-5,1	0,5	-5,6	>-100%
Periodenergebnis	-5,2	-0,2	-5,0	>-100%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,34*	-0,10*	-0,24	>-100%
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-12,7	5,4	-18,1	>-100%
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0%
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	10,5	-3,2	13,7	>100%
	30.06.2014	31.12.2013	Abweichung	
			Absolut	Relativ
Bilanzsumme	76,4	68,2	8,2	12%
Kurzfristige Vermögensgegenstände	76,4	68,2	8,2	12%
<i>davon Immobilienprojekte</i>	56,6	50,7	5,9	12%
<i>davon liquide Mittel</i>	17,5	13,4	4,1	31%
Eigenkapital	9,1	14,3	-5,2	-36%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	12,6	12,6	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	67,1	53,7	13,4	25%
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	34,3	30,0	4,3	14%
EK-Quote (in %)	11,9	20,9	-9,0	-43%

### AKTIE

	H1 2014	H1 2013
Aktienkurs (in EUR)	0,92	1,50
Aktienanzahl (absolut)	12.619.967	12.619.967
Streubesitz (in %)	ca. 27,00	ca. 54,60
Marktkapitalisierung (in EUR)	11.610.369,64	18.929.950,50

\*Gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

## INHALTSVERZEICHNIS

# H1 2014 Halbjahresbericht

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>05</b>
<b>Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2014</b>	<b>07</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	08
Wirtschaftsbericht	11
Finanzanalyse	12
Nachtragsbericht	16
Risiko- und Chancenbericht	17
Prognosebericht	17
<b>Konzern-Halbjahresabschluss nach IFRS und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>19</b>
<b>Konzern-Halbjahresabschluss nach IFRS</b>	<b>20</b>
Konzern-Bilanz	21
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	23
Konzern-Kapitalflussrechnung	24
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	25
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	27
<b>Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG</b>	<b>33</b>
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
<b>InCity-Projektbeteiligungen</b>	<b>37</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>41</b>
<b>Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</b>	<b>42</b>
<b>Impressum</b>	<b>42</b>

## VORWORT DES VORSTANDS

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2014 hat sich der InCity Konzern operativ stabil weiterentwickelt. Unsere bestehenden Projektbeteiligungen erreichten dabei wichtige Meilensteine. Die Baufortschritte und Abverkäufe bei den Beteiligungen „Flugfeld Böblingen“, „Oberursel-Weißkirchen“, „Heimat 79“, „Elbquartier Blankenese“ und „Logistikcenter Interpark“ entwickelten sich im Berichtszeitraum planmäßig. Eine Projektbeteiligung in Frankfurt am Main, die „Gallushöfe“, wurde mit Erfüllung der vertraglichen Bedingungen Anfang 2014 wirksam. Mit dem planmäßigen Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses „Dönhoffstraße 39“ in Leverkusen wurde das letzte verbliebene Objekt aus dem Altbestand veräußert.

Das Halbjahresergebnis ist im Konzern im Wesentlichen durch die Abwertung des Objektes „Rheinblick“ in Düsseldorf in Höhe von EUR 2,9 Mio. sowie auf Einzelabschlussebene durch die Wertberichtigung auf Anteile an der das Ufergrundstück haltenden Gesellschaft in Höhe von EUR 1,7 Mio. geprägt. In den vergangenen Monaten verhandelte die InCity Immobilien AG über drei mögliche Alternativszenarien bei der Projektbeteiligung „Rheinblick“ in Düsseldorf: die alleinige Durchführung der Projektentwicklung begrenzt auf das bereits gesicherte Grundstück, die gemeinsame Entwicklung des Projektes mit einem Projektpartner oder die Leistung einer Entschädigungszahlung durch den bestehenden Projektpartner. Bereits zum Ende des Berichtszeitraumes haben wir vermeldet, dass eine Entschädigungszahlung des Projektpartners auszuschließen sei. Auf Grund von Vorgaben aus dem Bebauungsplan und den damit verbundenen Restriktionen für das bereits gesicherte Ufergrundstück, wurde deutlich, dass auch die alleinige Entwicklung sowie die Durchführung der ursprünglich geplanten Bebauung nicht in dem geplanten Zeitraum und nicht mit den ursprünglich kalkulierten Kosten zu realisieren ist. Parallel sind wir in Verhandlungen mit einem weiteren Projektpartner zur gemeinsamen Entwicklung des Projektes eingetreten. Unabhängig vom Ausgang der Gespräche wurde auf Konzern- und Einzelabschlussebene eine Wertberichtigung notwendig.

Die Erweiterung des Geschäftsmodells um den Aufbau eines Bestands ausgewählter Rendite-Immobilien wurde zum Ende des Berichtszeitraumes vom Vorstand beschlossen und befindet sich mittlerweile in der Umsetzung. So hat die Gesellschaft im dritten Quartal den Kauf eines Ärztehauses in der Frankfurter Innenstadt notariell beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel für diese Immobilie wird im vierten Quartal 2014 erfolgen. Bei einer weiteren Büroimmobilie im Frankfurter Westend plant der Vorstand die notarielle Beurkundung sowie den Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ebenfalls im vierten Quartal 2014.

Zur Refinanzierung eines Teils des für den Aufbau des Bestands ausgewählter Rendite-Immobilien erforderlichen Eigenkapitals haben wir beschlossen, eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu EUR 10 Millionen zu begeben. Die Anleihe werden wir zeitnah zum Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel des Ärztehauses sowie des Bürohauses und damit zur Kaufpreisfälligkeit begeben.

Aufgrund von Projektfertigstellung und -abrechnungen über den 30. Juni 2014 hinaus, werden dem Konzern die Erlöse aus den Projekten „Heimat 79“, „Oberursel-Weißkirchen“ und „Logistikcenter Interpark“ im zweiten Halbjahr 2014 zufließen und sich positiv auf die Ertragslage im Konzern auswirken. Im Einzelabschluss werden sich die Beteiligungserträge an den Projekten „Heimat 79“ und „Logistikcenter Interpark“ ebenfalls positiv auf die Ertragslage auswirken. Dennoch wird das Ergebnis sowohl im Konzern- als auch im Einzelabschluss zum Jahresende deutlich negativ ausfallen.

Wir sind überzeugt, mit den noch in 2014 zu erfolgenden Eigentumsübergängen bei Bestandsimmobilien eine gute Basis für die Neuausrichtung der Gesellschaft und für das Geschäftsjahr 2015 gelegt zu haben.

Frankfurt am Main, im September 2014

Der Vorstand



Jürgen Oppelt  
- Vorsitzender des Vorstands -

Michael Freund  
- Vorstand -

# Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2014

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2014

## 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend InCity AG) mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, realisiert in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschaftsmodelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte.

Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei klar auf marktgerechten Neubauprojekten im Bereich Wohnen sowie gewerblichen Neubauprojekten im Bereich Büro, Logistik und Einzelhandel. Die Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte liegen zwischen EUR 5 bis EUR 100 Mio. Der Investitionsradius der InCity AG umfasst die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands mit hohem Wirtschaftswachstum und einer wachsenden Bevölkerungszahl.

Im Berichtszeitraum hat der Vorstand der InCity AG den Aufbau eines Bestands ausgewählter Renditeimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin zusätzlich zum bestehenden Beteiligungsportfolio beschlossen. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte mit einer Anfangsrendite ab 5,5%, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

Zum 30. Juni 2014 umfasste das Portfolio der InCity AG sieben Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. EUR 110 Mio., Schwerpunkt ist weiterhin der Bereich Wohnen.

### 1.2. Entwicklung des Projektportfolios im ersten Halbjahr 2014

Zum Jahresende 2013 unterzeichnete die InCity AG die Verträge für eine weitere wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Frankfurt am Main, die im Januar 2014 durch die Erfüllung der vertraglichen Bedingungen wirksam wurde. Bis Frühsommer 2016 soll im Frankfurter Gallusviertel auf rund 4.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Wohnanlage mit 52 Eigentumswohnungen und Tiefgarage errichtet werden. Geplant ist ein Ensemble bestehend aus einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus in Blockrandbebauung entlang der Kostheimer Straße und zwei Stadthäusern im hinteren Grundstücksbereich. Das rund 2.300 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in der Kostheimer Straße, einer ruhigen Seitenstraße der Mainzer Landstraße im Herzen des Frankfurter Stadtteils Gallus. Partner ist die IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, mit der die InCity AG bereits erfolgreich das Projekt „OPERNBLICK“ realisiert hat. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft HW 46 mbH mehrheitlich mit 51 % beteiligt und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 1.260 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zusätzlich wurde eine Bauzwischenfinanzierung für erste Kosten der Hochbauphase bis maximal TEUR 388 und mit einer



Laufzeit bis zum 31.12.2014 abgeschlossen. Mit dem Vertrieb wurde im Juli 2014 begonnen, erste Einheiten wurden bereits veräußert. Mit dem Bau des Wohnensembles soll im vierten Quartal 2014 begonnen werden, die Fertigstellung ist für Frühsommer 2016 geplant.

Im Mai 2014 vermeldete die InCity AG den vollständigen Abverkauf der Häuser bei der Projektbeteiligung in Oberursel/Taunus. Hier realisierte die InCity AG in Kooperation mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG den Bau von acht Doppelhaushälften mit je rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche im KfW 70-Standard. Noch vor Fertigstellung waren alle Einheiten an neue Eigentümer veräußert. Die InCity AG veräußerte bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2013 ihre Gesellschafteranteile zurück an die WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG, entsprechende Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 174 wurden somit im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant. Das Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 300 wurde, nach Übergabe der Häuser an die neuen Eigentümer und Beendigung des Projektes, von der Projektgesellschaft im August 2014 zurückbezahlt.

Nach der Kündigung des Generalunternehmers im Dezember 2013 bei der Quartiersentwicklung „Elbquartier Blankenese“ schreitet das Projekt nun planmäßig voran. Im gefragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstehen 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Eine Kündigung war seinerzeit notwendig geworden, da der Generalunternehmer mit seinen Leistungen deutlich in Verzug war und Kundensonderwünsche nicht mehr bearbeitet hat. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen konnte sichergestellt werden, dass die bis zu diesem Zeitpunkt verkauften Häuser bis Ende 2014 fertiggestellt werden. Das Gesamtprojekt soll im Frühjahr 2015 beendet werden. Aktuell sind knapp 70 % der Einheiten verkauft.

Die Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ entwickelte sich im ersten Halbjahr 2014 weiterhin planmäßig. In Kooperation mit der Brutschin Wohnbau GmbH entstehen bis zum ersten Quartal 2015 insgesamt 62 Eigentumswohnungen und sieben Stadthäuser in gehobener Ausstattung. Die Wohnanlage ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem rund 80 Hektar großen Areal des ehemaligen Flugfeldes in Böblingen in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen werden. Aktuell weist das Projekt eine Verkaufsquote von 85 % aus, der Rohbau wurde im August 2014 planmäßig fertiggestellt. Der zügige Abverkauf ermöglichte eine Eigenmittelfreigabe durch die finanzierende Bank im September 2014. Die Projektgesellschaft hat damit das Gesellschafterdarlehen der InCity AG in Höhe von TEUR 1.150 zurückgeführt.

Der Erweiterungsbau des Logistikcenters mit einer Nutzfläche von rund 44.000 m<sup>2</sup> in der Metropolregion Rhein-Neckar, das die InCity AG gemeinsam mit der Unternehmerfamilie Gutperle realisierte, schritt in der Berichtsperiode ebenfalls planmäßig voran. Der erste Gebäudeteil umfasste ca. 91.000 m<sup>2</sup>. Das gesamte Logistikcenter wurde im Juli 2014 an einen institutionellen Investor veräußert. Der Projektgesellschaft stellte die InCity AG im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 3.000 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Dieser Darlehensbetrag ist der InCity AG im August 2014 zuzüglich einer fixen Gewinnbeteiligung in Höhe von TEUR 300 zurückgeflossen. Für die Refinanzierung dieses Beteiligungskapitals wurde im September 2013 eine erste Tranche von Schuldverschreibungen in gleicher Höhe im Rahmen eines Private Placements platziert. Zeitgleich mit der Rückführung des Gesellschafterdarlehens im Juli 2014 hat die InCity AG den Großteil dieser ersten Tranche, nämlich TEUR

2.930, mit einem Kupon von 10 % p.a. und einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 20. September 2016 zurück gekauft. Die Anleihe wurde im September im Rahmen des vertraglichen vereinbarten Sonderkündigungsrechts gekündigt. Die verbleibenden TEUR 70 sollen im vierten Quartal 2014 zurückgeführt werden.

Der Baufortschritt der wohnwirtschaftlichen Projektbeteiligung „Heimat 79“ in Berlin-Zehlendorf entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2014 ebenfalls planmäßig. In Zusammenarbeit mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG, mit der die InCity AG bereits erfolgreich kooperiert, wurde der Bau von zwei repräsentativen Villen mit 13 Eigentumswohnungen realisiert. In der Berichtsperiode konnte der Bau nahezu fertiggestellt und Übergabetermine mit den Käufern vereinbart werden. Zu diesem Zeitpunkt waren 10 der 13 Einheiten veräußert. Das Projekt wird im Herbst 2014 abgerechnet. Neben dem Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 630 fließen der InCity AG im vierten Quartal 2014 ein fixer Gewinnanteil von TEUR 171 sowie Zinsen und Management-Fee zu.

### **1.3. Altgeschäft**

Im Mai 2014 vermeldete die InCity AG den planmäßigen Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses „Dönhoffstraße 39“ in Leverkusen. Damit wurde das letzte verbliebene Objekt aus dem Altbestand veräußert. Das fünfgeschossige Wohn-, Büro- und Geschäftshaus war das letzte verbliebene Objekt aus dem Altbestand und wurde zum Buchwert veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel fand im Juni 2014 statt. Mit dem vollzogenen Verkauf des Objektes hat die InCity AG ihren Altbestand nunmehr vollständig abgebaut.

### **1.4. Organe und Mitarbeiter**

Dem Vorstand gehörten während des gesamten Berichtszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni 2014 Jürgen Oppelt, Vorsitzender, und Michael Freund an.

In der Hauptversammlung am 25. Juni 2014 wurde die Verkleinerung des Aufsichtsrats von bisher sechs auf drei Mitglieder beschlossen.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2014 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),

Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender),

Emanuel Kunz (bis 25. Juni 2014),

Hans Georg Claaßen (bis 25. Juni 2014).

Mit Wirkung zum 07. Juli 2014 wurde Herr Roland Kunz zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Im ersten Halbjahr 2014 waren neben dem Vorstand durchschnittlich 10 (Vorjahr: 9,5) weitere Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Zum 30. Juni 2014 waren neben dem Vorstand 10 Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

Inklusive aller Tochtergesellschaften beschäftigte die InCity Gruppe damit durchschnittlich 12 Mitarbeiter (Vorjahr: 11,5) inkl. Vorstand.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Die deutsche Wirtschaft hat zur Jahresmitte hin an Dynamik verloren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging im zweiten Quartal 2014 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zurück. Allerdings dürfte die extrem milde Witterung Einfluss auf die kräftigen Zuwachsraten zum Jahresbeginn gehabt haben, denn im ersten Quartal 2014 hatte die deutsche Wirtschaft um 0,7 % zugelegt. Verantwortlich für den leichten Rückgang des BIP im zweiten Quartal 2014 waren der Außenhandel und die Investitionen. Die Exporte stiegen weniger stark als die Importe, der Außenbeitrag wirkte sich damit negativ auf die deutsche Wirtschaftsentwicklung aus. Nach dem Rücksetzer für die deutsche Wirtschaft im zweiten Quartal, der unbefriedigenden wirtschaftlichen Entwicklung in Europa sowie der Stimmungseintrübung infolge geopolitischer Spannungen in der Ukraine und in Nahost hat die staatliche Förderbank KfW ihre Konjunkturprognose für das Jahr 2014 deutlich nach unten korrigiert. Statt um 2,0 % soll die deutsche Wirtschaft nur noch um 1,6 % wachsen.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2014 weiter robust. Ende Juni 2014 waren rund 2,83 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 32.000 weniger als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote belief sich auf 6,5 % (Vorjahr: 6,6 %). Die Inflationsrate schwächte sich im ersten Halbjahr 2014 weiter ab, der deutsche Verbraucherpreisindex lag im Juni 2014 bei 1,0 %.

### **2.2. Der deutsche Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2014**

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2014 sehr lebhaft. Die Transaktionsvolumina in den wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Teilmärkten gehen mit einem satten Zuwachs in die zweite Jahreshälfte 2014. Die erneute Senkung des Hauptfinanzierungszinssatzes durch die Europäische Zentralbank auf 0,15 % verstärkt das Transaktionsgeschehen in Deutschland und wirkt laut den Experten von Jones Lang LaSalle als Triebfeder für ein erhöhtes Engagement in die Assetklasse Immobilie. Der Investitionsbedarf durch einheimische und globale Kapitalsammelstellen wächst stetig, im Geschäftsjahr 2014 könnte das höchste Transaktionsvolumen seit 2007 erreicht werden.

### **2.3. Wohnimmobilienmarkt**

Der deutsche Wohninvestmentmarkt war im ersten Halbjahr 2014 weiterhin von einer hohen Nachfrage geprägt. In diesem Zeitraum wurden EUR 7,3 Mrd. auf dem deutschen Markt für gewerbliche Wohnobjekte investiert. Der vergleichbare Vorjahreswert konnte um rund 19 % gesteigert werden, womit das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis für die ersten sechs Monate erzielt wurde. Allerdings konnten die außergewöhnlich guten Ergebnisse des ersten Quartals in den drei Folgemonaten nicht wiederholt werden. Verantwortlich für dieses etwas verhaltene Marktgeschehen ist aber nicht mangelndes Investoreninteresse, sondern ein fehlendes Angebot im großvolumigen Portfoliobereich. Hauptakteure

sind weiterhin vor allem die deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen, die damit die stärkste Käufergruppe unter allen Investoren bilden. Auf Grund der positiven wirtschaftlichen und sozialdemographischen Entwicklungen in den Ballungszentren stehen die deutschen Großstädte bei den Investoren hoch im Kurs. In der regionalen Betrachtung ist weiterhin die Bundeshauptstadt der Top-Investmentstandort für Wohnimmobilien.

#### **2.4. Gewerbeimmobilienmarkt**

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurden nach Analyse von Fachleuten im ersten Halbjahr 2014 rund EUR 16,9 Mrd. investiert. Dies bedeutet eine Steigerung von rund 34 % gegenüber der ersten Hälfte des vergangenen Jahres. Das attraktive Zinsumfeld, in Verbindung mit umfassenden Liquiditätsreserven der Investoren, bildet immobilienfreundliche Rahmenbedingungen, von denen Deutschland als Kernmarkt der Eurozone besonders profitiert. Neben den seit langem in Deutschland aktiven Anlegern suchen immer wieder neue internationale Investoren den Markteintritt. Die internationalen Anleger steigerten ihre Anteile deutlich und erreichen zum Halbjahr rund 50 % am Gesamtumsatz. Insgesamt ist eine weite Streuung der Investoren zu verzeichnen, die das große Interesse und die breite Nachfragebasis für deutsche Immobilieninvestments unterstreicht. Zu der stärksten Käufergruppe im ersten Halbjahr 2014 zählten mit 27 % die Asset-/Fondsmanager, gefolgt von den Offenen Immobilienfonds/Spezialfonds mit 19 %. Privatinvestoren kamen auf rund 10 % und die Immobilienaktiengesellschaften / REITs auf knapp 9 %.

Büroimmobilien hatten mit einem Anteil von 46 % nach wie vor den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen. Die Einzelhandelsimmobilien folgen unverändert auf dem zweiten Platz mit gut 29 %. Im ersten Halbjahr 2014 konnten vor allem Logistiktransaktionen (11 %) deutliche Umsatzanteile gewinnen, ebenso die Hoteltransaktionen mit knapp 9 %.

### **3. FINANZANALYSE**

#### **3.1. Gesamtaussage**

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2014 verlief für die InCity AG vor dem Hintergrund der Erweiterung des Geschäftsmodells um ausgewählte Bestandsimmobilien planmäßig und erfüllte unsere Erwartungen. Bei unseren bestehenden Beteiligungen konnten wir wichtige Meilensteine erreichen. Die ersten Schritte auf dem Weg zur Umsetzung der Erweiterung des Geschäftsmodells sind abgeschlossen.

Das Konzerngesamtergebnis nach Steuern liegt bei TEUR -5.168 und ist vor allem von der Abwertung des Projektes „Rheinblick“ in Düsseldorf um TEUR 2.875 geprägt. Darüber hinaus sind in der ersten Jahreshälfte keine Gewinnrealisierungen aus Projektabschlüssen erfolgt. Das EBIT im Konzern betrug TEUR -4.284. Der operative Cash Flow ist mit TEUR -12.667 negativ, was auf den weiteren Baufortschritt in den laufenden Projekten und den damit einhergehenden Bestandserhöhungen zurückzuführen ist. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Ergebnis beträgt TEUR -4.262.

Das Ergebnis im Einzelabschluss liegt bei TEUR -2.249 und ist ebenfalls geprägt von der Wertberichtigung auf die Beteiligung an der das Grundstück „Rheinblick“ in Düsseldorf haltenden

Gesellschaft in Höhe von TEUR 1.700. Entgegen dem Vorjahr konnten im Berichtszeitraum keine Beteiligungserträge erzielt werden. Der operative Cash Flow ist mit TEUR 458 positiv, was im Wesentlichen dadurch begründet ist, dass die im Vorjahr realisierten Beteiligungserträge bei den Projektbeteiligungen „Wohnkreis Dornbusch“ (TEUR 525) und „Oberursel“ (TEUR 174) liquiditätswirksam wurden.

### 3.2. Ertragslage des InCity Konzerns

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 8.469 erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 40 resultieren im Wesentlichen aus der Zahlung eines bisher durch den Käufer einbehaltenen Kaufpreisanteils aus dem Verkauf einer Wohnung aus dem Altgeschäft (TEUR 26) sowie im Rahmen der Abwicklung des Altgeschäfts angefallenen Umsatzerlösen.

Der **Materialaufwand** beinhaltet ausschließlich die laufenden Baukosten der Immobilienprojekte. Der Personalaufwand konnte leicht reduziert werden. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum reduziert.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen nahezu in voller Höhe den Finanzierungsaufwand aus den Immobilien-Projektfinanzierungen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2014 auf TEUR -4.284. Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR -5.147.

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

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des ersten Halbjahrs 2014 ergaben sich aus dem Projektfortschritten der bereits in den Vorjahren eingegangener Projektbeteiligungen, der Beteiligung an einer weiteren Projektentwicklungsgesellschaft, sowie der Veräußerung des letzten Objekts aus dem Altgeschäft (Dönhoffstraße in Leverkusen).

Unter den **Vorräten** sind ausschließlich unfertige Bauten sowie geleistete Anzahlungen ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Entwicklungsobjekte „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 15.020), „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 6.277), „Top Living Berlin“ in Berlin (TEUR 4.138), das Grundstück der Rheinblick Lage 1 GmbH in Düsseldorf (Projekt „Rheinblick“) mit TEUR 4.000, „Gallushöfe“ in Frankfurt (TEUR 3.403), „Logistikcenter, Interpark“ (TEUR 2.586) sowie „Heimat 79“ in Berlin (TEUR 1.636). Geleistete Anzahlungen sind mit TEUR 15.685 („Logistikcenter, Interpark“) und TEUR 2.120 („Heimat 79“ in Berlin) enthalten.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 17.480. Darin sind TEUR 1.790 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind in Projekten investiert und dort auf Sperrkonten hinterlegt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2014 TEUR 9.122. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 20 %. Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene gezeichnete Kapital beläuft sich unverändert zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 12.620. Kapitalmaßnahmen wurden im ersten Halbjahr 2014 nicht durchgeführt. Die Kapitalrücklage beträgt TEUR 2.933. Der Rückgang resultiert aus der Verrechnung des Verlustvortrags.

Bei den **kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** in Höhe von insgesamt TEUR 50.030 handelt es sich überwiegend um kurzfristige Bankdarlehen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Projektfinanzierungen stehen.

Der **Cash Flow** im Konzern im ersten Halbjahr 2014 ist geprägt durch den weiteren Baufortschritt in den laufenden Projekten und die damit einhergehende Bestandserhöhungen. Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** ist hierdurch bedingt mit TEUR -12.667 negativ.

Der positive **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Bautätigkeit.

#### **3.4. Ertragslage der InCity AG**

Die **Umsatzerlöse** beinhalten ausschließlich Einnahmen aus der Management-Fee (TEUR 218), welche aus mit neuen Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren.

Die **Zinserträge** aus aktiven Projektgesellschaften resultieren mit TEUR 518 im Wesentlichen aus Gesellschafterdarlehen nach dem Geschäftsmodell der Gesellschaft (TEUR 459). Erträge aus Beteiligungen konnten im ersten Halbjahr 2014 nicht realisiert werden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 62 enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 29).

Der **Personalaufwand** bewegt sich ebenfalls auf Vorjahresniveau.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** konnten um TEUR 105 oder rund 17 % weiter reduziert werden und liegen bei TEUR 507. Sie umfassen im Wesentlichen Raumkosten (TEUR 113), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 106), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 64) sowie Buchführungskosten (TEUR 23).

**Zinsaufwendungen** sind in Höhe von TEUR 180 angefallen. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus der zur Refinanzierung ausgegebenen Anleihe.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR -2.249 aus.

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

Durch die Anfang 2014 eingegangene neue Projektbeteiligung „Gallushöfe“ erhöhten sich die **Finanzanlagen** in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 um TEUR 13. Dieser Erhöhung stand eine Wertberichtigung um TEUR 1.700 gegenüber, so dass sich die Finanzanlagen nunmehr auf TEUR 4.173 belaufen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 12.014 haben sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2014 um TEUR 2.822 erhöht. Diese Veränderung resultiert maßgeblich aus der Auszahlung eines Gesellschafterdarlehens aus dem Neugeschäft (TEUR 1.455) sowie aus aktivierten Zinsen und Management-Fees in Höhe von TEUR 1.158. Die Forderungen gegenüber Altgesellschaften haben sich um TEUR 305 erhöht.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 498 resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 476).

Die **flüssigen Mittel** haben sich im ersten Halbjahr 2014 um rund TEUR 1.851 reduziert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Gewährung von Gesellschafterdarlehen.

Das **Eigenkapital** ist mit TEUR 14.869 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 um rund TEUR 2.249 zurückgegangen.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere Gewährleistungsverpflichtungen (TEUR 323) aus dem Altgeschäft.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von TEUR 290 beruhen auf von Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 83 resultieren vorwiegend aus Umsatzsteuer, Lohn- und Kirchensteuer, betrieblichen Steuern und Abgaben (TEUR 76).

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** im ersten Halbjahr 2014 belief sich auf TEUR 458.

Der **Cash Flow aus Investitionstätigkeit** für diesen Zeitraum betrug TEUR -2.309.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** lag bei TEUR 0.

#### 4. NACHTRAGSBERICHT

Im Juli 2014 hat die InCity AG den Großteil der ersten Tranche der in 2013 begebenen Anleihe (Kupon von 10 % p.a. und ursprüngliche vereinbarte Laufzeit bis zum 20. September 2016) zurück gekauft. Möglich wurde dies durch den erfolgreichen und vorzeitigen Projektabschluss bei der in 2013 eingegangenen ersten gewerblichen Projektbeteiligung der InCity AG. Im September 2013 hatte die InCity AG die Ausgabe einer Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 20.000 beschlossen.

Die erste Tranche der Anleihe über insgesamt TEUR 3.000 wurde im Wege eines Private Placements platziert und diente der Refinanzierung einer gewerblichen Projektbeteiligung in der Rhein-Neckar-Region. Hier realisierte die InCity AG gemeinsam mit der Unternehmerfamilie Gutperle einen Logistik-Erweiterungsbau mit rund 44.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der erste Gebäudeteil umfasst ca. 91.000 m<sup>2</sup>. Im Juli 2014 wurde das gesamte fertiggestellte Logistikcenter an einen institutionellen Investor veräußert. Die der InCity AG aus dieser Projektbeteiligung zurückgeflossenen Eigenmittel wurden für den Rückkauf von 2.930 Schuldverschreibungen zum Nennwert von TEUR 2.930 verwendet. Die vorzeitige Rückzahlung führt zu einer deutlichen Reduzierung der Kapitalkosten der Gesellschaft. Die Anleihe wurde im September im Rahmen des vertraglichen vereinbarten Sonderkündigungsrechts gekündigt. Die verbleibenden TEUR 70 sollen im vierten Quartal 2014 zurückgeführt werden.

Ebenfalls im Juli 2014 vermeldete die InCity AG den Erwerb einer gewerblichen Immobilie in Frankfurt am Main. Über eine Tochtergesellschaft wurde ein sechsgeschossiges Bürohaus in der Frankfurter Innenstadt erworben. Damit konnte sich die Gesellschaft ihre erste Immobilie für den Aufbau eines Bestandsportfolios ausgewählter Bestandsimmobilien vertraglich sichern. Die als Ärztehaus etablierte Immobilie befindet sich unweit der Konstabler Wache in der Brönnerstraße, einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile Zeil. Das Objekt verfügt über rund 2.400 m<sup>2</sup> Fläche und ist vollständig vermietet, überwiegend an Ärzte sowie an zwei Kliniken mit ambulanter und stationärer Behandlung. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist für Anfang November 2014 geplant. Zur Refinanzierung des erforderlichen Eigenkapitals für den Ankauf dieses Objektes und weiterer Ankäufe beschloss der Vorstand der InCity AG, eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis TEUR 10.000 zu begeben. Die Begebung wird im Wege einer Privatplatzierung erfolgen. Der InCity AG lagen zum Zeitpunkt des Objektankaufs verbindliche Zeichnungszusagen vor. Die Laufzeit der Anleihe wird fünf Jahre betragen. Die einzelnen Schuldverschreibungen werden auf einen Nennbetrag von TEUR 1 lauten und mit 5,0 % p.a. verzinst werden. Die Einbeziehung der Anleihe in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Open Market, Quotation Board) ist vorgesehen. Die Anleihe wird zeitnah zum Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsels des Ärztehauses und damit zur Kaufpreisfälligkeit begeben. Diese wird aller Voraussicht nach im vierten Quartal 2014 gegeben sein.

Im August 2014 hat die InCity AG die Beteiligung „Top Living“ in Berlin an den Projektpartner Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH verkauft, der die Projektentwicklung alleine weiterführen wird. Die in das Projekt bis dahin eingezahlten Eigenmittel i.H.v. TEUR 1.115 sowie die aufgelaufenen Zinsen und die anteilige Management-Fee wurden im August 2014 an die InCity AG zurückgezahlt. Die InCity AG wird einen Teil der ihr zurückfließenden liquiden Mittel für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin verwenden.



Der zügige Abverkauf der Eigentumswohnungen und Häuser im „Flugfeld Böblingen“ ermöglichte eine Eigenmittefreigabe durch die finanzierende Bank mit Rohbaufertigstellung im September 2014. Aktuell weist das Projekt eine Verkaufsquote von 85 % aus. Die Projektgesellschaft hat damit das Gesellschafterdarlehen der InCity AG in Höhe von TEUR 1.150 zurückgeführt.

## **5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

Zum Stichtag des Halbjahresabschlusses über das erste Halbjahr 2014 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2013 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben.

## **6. PROGNOSEBERICHT**

Auf Grund der noch in 2014 geplanten Eigentumsübergänge bei dem Ärztehaus sowie einer weiteren Büroimmobilie in Frankfurt am Main, schreitet der geplante Aufbau eines Bestandsportfolios planmäßig voran. Die hieraus resultierenden Mietüberschüsse werden einen positiven Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns und der InCity Immobilien AG haben. Aktuell liegen dem Vorstand weitere Bestandsobjekte zur Prüfung vor, die auf Grund ihres Renditeprofils und ihrer Lage dem angedachten Investitionsprofil entsprechen.

Wir gehen davon aus, dass sich unsere Projektbeteiligungen insgesamt planmäßig entwickeln. Aufgrund von Projektfertigstellung und -abrechnungen über den 30. Juni 2014 hinaus, werden dem Konzern die Erlöse aus den Projekten „Heimat 79“, „Oberursel-Weißkirchen“ und „Logistikcenter Interpark“ im zweiten Halbjahr 2014 zufließen und sich positiv auf die Ertragslage im Konzern auswirken. Im Einzelabschluss werden sich die Beteiligungserträge an den Projekten „Heimat 79“ und „Logistikcenter Interpark“ ebenfalls positiv auf die Ertragslage auswirken. Dennoch wird das Ergebnis sowohl im Konzern- als auch im Einzelabschluss zum Jahresende deutlich negativ ausfallen und auf dem Niveau des Vorjahres liegen.

Bei der Projektbeteiligung „Rheinblick“ in Düsseldorf planen wir die Gespräche mit einem Projektpartner über die gemeinsame Entwicklung des Projektes bis Ende Oktober 2014 abzuschließen. Alternativ werden wir das Grundstück eigenständig entwickeln.

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. Sollten sich eines oder mehrere Risiken oder Ungewissheiten, die jetzt noch nicht absehbar sind, realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zu Grunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ von den Ergebnissen abweichen, da die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Frankfurt am Main, im September 2014



Jürgen Oppelt  
- Vorsitzender des Vorstands -

Michael Freund  
- Vorstand -

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

---

## KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS NACH IFRS

Konzern-Bilanz	21
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	23
Konzern-Kapitalflussrechnung	24
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	25
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	27

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2014 NACH IFRS

AKTIVA TEUR	30.06.2014	31.12.2013
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Software und Lizenzen	1	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7	13
Beteiligungen	2	2
	<b>10</b>	<b>15</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	56.557	50.660
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.073	2.038
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	184	210
Sonstige Vermögenswerte	585	870
Steuererstattungsansprüche	475	963
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	15.690	9.489
Liquide Mittel	1.790	3.937
	<b>76.355</b>	<b>68.167</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	34	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>76.398</b>	<b>68.182</b>

## KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2014 NACH IFRS

PASSIVA TEUR	30.06.2014	31.12.2013
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	12.620	12.620
Eigene Anteile	-107	-107
Kapitalrücklage	2.933	2.933
Gewinnrücklagen	1.337	1.337
Kumuliertes Konzernergebnis	-5.362	-2.300
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>11.421</b>	<b>14.483</b>
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-2.299	-200
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>9.122</b>	<b>14.283</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	200	200
	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Ertragssteuerschulden	547	522
Passive latente Steuern	352	353
Erhaltene Anzahlungen	13.825	8.025
Sonstige Rückstellungen	1.445	1.053
Finanzielle Verbindlichkeiten	50.030	39.515
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	780	3.742
Sonstige Verbindlichkeiten	97	489
	<b>67.076</b>	<b>53.699</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Passiver Rechnungsposten	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>76.398</b>	<b>68.182</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2014

TEUR	01.01.-30.06. 2014	01.01.-30.06. 2013
Umsatzerlöse	40	13.277
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	8.429	-4.589
Sonstige betriebliche Erträge	385	317
Materialaufwand	-11.102	-4.560
Personalaufwand	-577	-626
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.460	-3.006
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-4.284</b>	<b>812</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60	19
Ergebnisse aus Beteiligungen	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-923	-319
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-5.147</b>	<b>512</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-21	-706
<b>Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)</b>	<b>-5.168</b>	<b>-194</b>
Davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-4.263	-1.255
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-905	1.061
	<b>-5.168</b>	<b>-194</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)</b>	<b>-0,34*</b>	<b>-0,10*</b>

\*Gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH IFRS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2014

TEUR	01.01.-30.06. 2014	01.01.-30.06. 2013
(+/-) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Ertragsteuern	-5.147	512
(+) Abschreibungen auf Sachanlagen	1	1
	<b>-5.146</b>	<b>513</b>
(-) Zahlungsunwirksame Erträge	0	0
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	2.880	12
(-) gezahlte Ertragsteuern	491	520
	<b>-1.775</b>	<b>532</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen, sonstigen Vermögenswerte	-13.731	9.115
(+/-) Veränderung der Rückstellungen, sonstigen Verbindlichkeiten	2.839	-4.794
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-12.667</b>	<b>5.366</b>
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	5	0
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
(+/-) Aufnahme/Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	10.515	-3.195
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>10.515</b>	<b>-3.195</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-2.147</b>	<b>2.171</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode</b>	<b>3.937</b>	<b>2.184</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>1.790</b>	<b>4.355</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2014 NACH IFRS

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
<b>1. Januar 2013</b>	<b>12.620</b>	<b>24.277</b>	<b>1.337</b>
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2013	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis-Zugänge	0	0	0
<b>30. Juni 2013</b>	<b>12.620</b>	<b>24.277</b>	<b>1.337</b>
<b>1. Januar 2014</b>	<b>12.620</b>	<b>2.933</b>	<b>1.337</b>
Periodenergebnis 1. Halbjahr 2014	0	0	0
Erwerb Minderheiten	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis-Zugänge	0	0	0
<b>30. Juni 2014</b>	<b>12.620</b>	<b>2.933</b>	<b>1.337</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2014 NACH IFRS

Eigene Anteile	Kumuliertes Konzernergebnis	Anteile nicht kontrol- lierender Gesellschafter	Insgesamt
<b>-107</b>	<b>-21.648</b>	<b>315</b>	<b>16.794</b>
0	-1.255	1.061	<b>-194</b>
0	0	13	<b>13</b>
<b>-107</b>	<b>-22.903</b>	<b>1.389</b>	<b>16.613</b>
<b>-107</b>	<b>-2.300</b>	<b>-200</b>	<b>14.284</b>
0	-4.263	-905	<b>-5.168</b>
0	1.200	-1.200	<b>0</b>
0	0	6	<b>6</b>
<b>-107</b>	<b>-5.363</b>	<b>-2.299</b>	<b>9.122</b>

# VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERN-HALBJAHRES-ABSCHLUSS

## ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2014 wurde am 26. September 2014 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: Ulmenstraße 23-25, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe realisiert in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschaftsmodelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Daneben investiert die InCity Gruppe in den Aufbau eines Bestands ausgewählter Renditeimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin zusätzlich zum bestehenden Beteiligungsportfolio. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte mit einer Anfangsrendite ab 5,5 %, die auf Grund ihrer Lage und Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

### 2. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Halbjahresabschluss wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Halbjahresberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) sowie die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zugrunde, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verkürzt.

Alle wesentlichen konzerninternen Salden bzw. Transaktionen wurden eliminiert. Der Halbjahresabschluss enthält nach Einschätzung der Unternehmensleitung alle Anpassungen (d.h. übliche, laufend vorzunehmende Anpassungen), die für eine angemessene Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns notwendig sind. Die in den unterjährigen Perioden dargestellten Ergebnisse sind nicht notwendigerweise indikativ für Ergebnisse, die in zukünftigen Perioden erwartet werden können bzw. für das gesamte Geschäftsjahr zu erwarten sind. Der Halbjahresabschluss ist im Zusammenhang mit dem geprüften und veröffentlichten IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 und dem darin enthaltenen Anhang zu lesen.

Der verkürzte Konzern-Halbjahresabschluss beruht bis auf den unter Anhangsangabe [3] dargestellten Änderungen auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 angewandt wurden. Diese sind im Konzernanhang als Teil des Geschäftsberichts 2013 dargestellt, der auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.incitecity.ag](http://www.incitecity.ag)) abrufbar ist.

Der Halbjahresbericht wird in Euro (EUR), der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Sofern keine andere Angabe erfolgt, sind Betragsangaben auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Im Rahmen der Aufstellung des Halbjahresabschlusses gemäß den IFRS müssen zu einem gewissen Grad Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben zu Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Stichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen für die Berichtsperiode haben können. Die sich tatsächlich einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Veränderungen der Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf den Halbjahresabschluss haben.

### **3. Anpassung der Rechnungslegungsmethoden**

Die angewendeten Rechnungslegungsmethoden entsprechen den im Konzernabschluss 2013 angewandten Methoden. Eine Ausnahme bilden die im Geschäftsjahr 2014 erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Die im Geschäftsjahr 2014 erstmals anzuwendenden neuen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften des IFRS-Regelwerks hatten keine Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

### **4. Saisoneinflüsse auf die Geschäftstätigkeit**

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns unterliegt keinen nennenswerten saisonalen Schwankungen. Gleichwohl können der Abschluss von Projekten und die Realisierung der damit verbundenen Umsatzerlöse zu Ergebnisschwankungen zwischen den Halbjahresberichtsperioden führen.

## 5. Angaben zu Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht die Zusammenhänge zwischen den Kategorien nach IAS 39, der Klassifikation nach IFRS 7 und der Bewertung der relevanten Finanzinstrumente im Konzernabschluss.

Stand: 30. Juni 2014	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value	Fair Value 30.06.2014
<b>TEUR</b>					
<b>Vermögenswerte</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.073	1.073	0	1.073
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	184	184	0	184
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	17.480	17.480	0	17.480
<b>Schulden</b>					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	50.030	50.030	0	50.030
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	780	780	0	780
<b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39</b>					
Kredite und Forderungen	LaR	18.137	18.137	0	18.137
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	50.810	50.810	0	50.810

Stand: 30. Juni 2013	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value	Fair Value 30.06.2013
<b>TEUR</b>					
<b>Vermögenswerte</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.453	1.453	0	1.453
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	834	834	0	834
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	8.055	8.055	0	8.055
<b>Schulden</b>					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	31.931	31.931	0	31.931
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (ausstehende Optionsrechte)	FVTPL	57	0	57	57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	551	551	0	551
<b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39</b>					
Kredite und Forderungen	LaR	10.342	10.342	0	10.342
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	32.482	32.482	0	32.482
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zu Zeitwerten bewertet	FVTPL	57	0	57	57

Wie zum 31. Dezember 2013 haben Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte, Verbindlichkeiten aus Lieferungen, sonstige finanzielle Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen mit einer geringfügigen Ausnahme kurzfristige Laufzeiten. Ihre Buchwerte entsprechen zum Bilanzstichtag näherungsweise deren Zeitwerten.

Zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte sieht IAS 39 die folgende Hierarchie vor:

- ❑ Stufe 1: Die auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden notierten (und unverändert übernommenen) Preise;
- ❑ Stufe 2: Verwendung anderer Informationen als die auf Stufe 1 berücksichtigten, notierten Marktpreise, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (z.B. Preise) oder indirekt (d.h. abgeleitet aus Preisen) beobachten lassen;
- ❑ Stufe 3: Verwendung von Informationen, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Während des ersten Halbjahres 2014 haben keine Umgliederungen der Bewertung zwischen Stufe 1 und 2 stattgefunden.

## 6. Ereignisse nach dem Stichtag

Im Juli 2014 hat die InCity AG den Großteil der ersten Tranche der in 2013 begebenen Anleihe (Kupon von 10 % p.a. und ursprüngliche vereinbarte Laufzeit bis zum 20. September 2016) zurück gekauft. Möglich wurde dies durch den erfolgreichen und vorzeitigen Projektabschluss bei der in 2013 eingegangenen ersten gewerblichen Projektbeteiligung der InCity AG. Im September 2013 hatte die InCity AG die Ausgabe einer Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 20.000 beschlossen.

Die erste Tranche der Anleihe über insgesamt TEUR 3.000 wurde im Wege eines Private Placements platziert und diente der Refinanzierung einer gewerblichen Projektbeteiligung in der Rhein-Neckar-Region. Hier realisierte die InCity AG gemeinsam mit der Unternehmerfamilie Gutperle einen Logistik-Erweiterungsbau mit rund 44.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der erste Gebäudeteil umfasst ca. 91.000 m<sup>2</sup>. Im Juli 2014 wurde das gesamte fertiggestellte Logistikcenter an einen institutionellen Investor veräußert. Die der InCity AG aus dieser Projektbeteiligung zurückgeflossenen Eigenmittel wurden für den Rückkauf von 2.930 Schuldverschreibungen zum Nennwert von TEUR 2.930 verwendet. Die vorzeitige Rückzahlung führt zu einer deutlichen Reduzierung der Kapitalkosten der Gesellschaft. Die Anleihe wurde im September im Rahmen des vertraglichen vereinbarten Sonderkündigungsrechts gekündigt. Die verbleibenden TEUR 70 sollen im vierten Quartal 2014 zurückgeführt werden.

Ebenfalls im Juli 2014 vermeldete die InCity AG den Erwerb einer gewerblichen Immobilie in Frankfurt am Main. Über eine Tochtergesellschaft wurde ein sechsgeschossiges Bürohaus in der Frankfurter Innenstadt erworben. Damit konnte sich die Gesellschaft ihre erste Immobilie für den Aufbau eines Bestandsportfolios ausgewählter Bestandsimmobilien vertraglich sichern. Die als Ärztehaus etablierte Immobilie befindet sich unweit der Konstabler Wache in der Brönnertstraße, einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile Zeil. Das Objekt verfügt über rund 2.400 m<sup>2</sup> Fläche und ist vollständig vermietet, überwiegend an Ärzte sowie an zwei Kliniken mit ambulanter und stationärer Behandlung. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist für Anfang November 2014 geplant. Zur Refinanzierung des erforderlichen Eigenkapitals für den Ankauf dieses Objektes und weiterer Ankäufe beschloss der Vorstand der InCity AG, eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis TEUR 10.000 zu begeben. Die Begebung wird im Wege einer Privatplatzierung erfolgen. Der InCity AG lagen zum Zeitpunkt des Objektankaufs verbindliche Zeichnungszusagen vor. Die Laufzeit der Anleihe wird fünf Jahre betragen. Die einzelnen Schuldverschreibungen werden auf einen Nennbetrag von TEUR 1 lauten und mit 5,0 % p.a. verzinst werden. Die Einbeziehung der Anleihe in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Open Market, Quotation Board) ist vorgesehen. Die Anleihe wird zeitnah zum Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsels des Ärztehauses und damit zur Kaufpreisfälligkeit begeben. Diese wird aller Voraussicht nach Anfang November 2014 gegeben sein.

Im August 2014 hat die InCity AG die Beteiligung „Top Living“ in Berlin an den Projektpartner Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH verkauft, der die Projektentwicklung alleine weiterführen wird. Die in das Projekt bis dahin eingezahlten Eigenmittel i.H.v. TEUR 1.115 sowie die aufgelaufenen Zinsen und die anteilige Management-Fee wurden im August 2014 an die InCity AG zurückgezahlt. Die InCity AG wird einen Teil der ihr zurückfließenden liquiden Mittel für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin verwenden.

Der zügige Abverkauf der Eigentumswohnungen und Häuser im „Flugfeld Böblingen“ ermöglichte eine Eigenmittefreigabe durch die finanzierende Bank mit Rohbaufertigstellung im September 2014. Aktuell weist das Projekt eine Verkaufsquote von 85 % aus. Die Projektgesellschaft hat damit das Gesellschafterdarlehen der InCity AG in Höhe von TEUR 1.150 zurückgeführt.

Frankfurt am Main, im September 2014

InCity Immobilien AG

Der Vorstand

  
Jürgen Oppelt  
- Vorsitzender des Vorstands -

  
Michael Freund  
- Vorstand -



---

## HALBJAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36

## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2014 NACH HGB

AKTIVA	EUR	30.06.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen und Software		552,00	0
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		6.397,00	6
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		4.173.270,00	5.861
		<b>4.180.219,00</b>	<b>5.867</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	532.608,11		1.448
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.013.751,37		9.193
3. Sonstige Vermögensgegenstände	498.123,08		1.188
		<b>13.044.482,56</b>	<b>11.829</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.856.264,54	3.707
		<b>14.900.747,10</b>	<b>15.536</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>		27.958,29	11
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.108.924,39</b>	<b>21.414</b>

## INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT BILANZ ZUM 30. JUNI 2014 NACH HGB

PASSIVA	30.06.2014	31.12.2013
	EUR	TEUR
<b>A Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	12.619.967,00	12.620
./. eigene Anteile	-36.271,00	-36
davon genehmigtes Kapital EUR 6.309.983 (Vj. TEUR 6.310)	12.583.696,00	12.584
<b>II. Kapitalrücklage</b>	4.498.287,19	4.498
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	35.853,42	36
<b>V. Bilanzverlust</b>	-2.249.060,93	0
	<b>14.868.775,68</b>	<b>17.118</b>
<b>B Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b>474.130,00</b>	<b>578</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	3.232.716,89	3.084
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.769,16	127
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	289.875,84	388
4. Sonstige Verbindlichkeiten	82.656,82	119
davon aus Steuern EUR 80.370,00 (Vj. TEUR 110)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.120,37 (Vj. EUR 1.392)		
	<b>3.766.018,71</b>	<b>3.718</b>
	<b>19.108.924,39</b>	<b>21.414</b>

INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT  
 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM  
 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2014

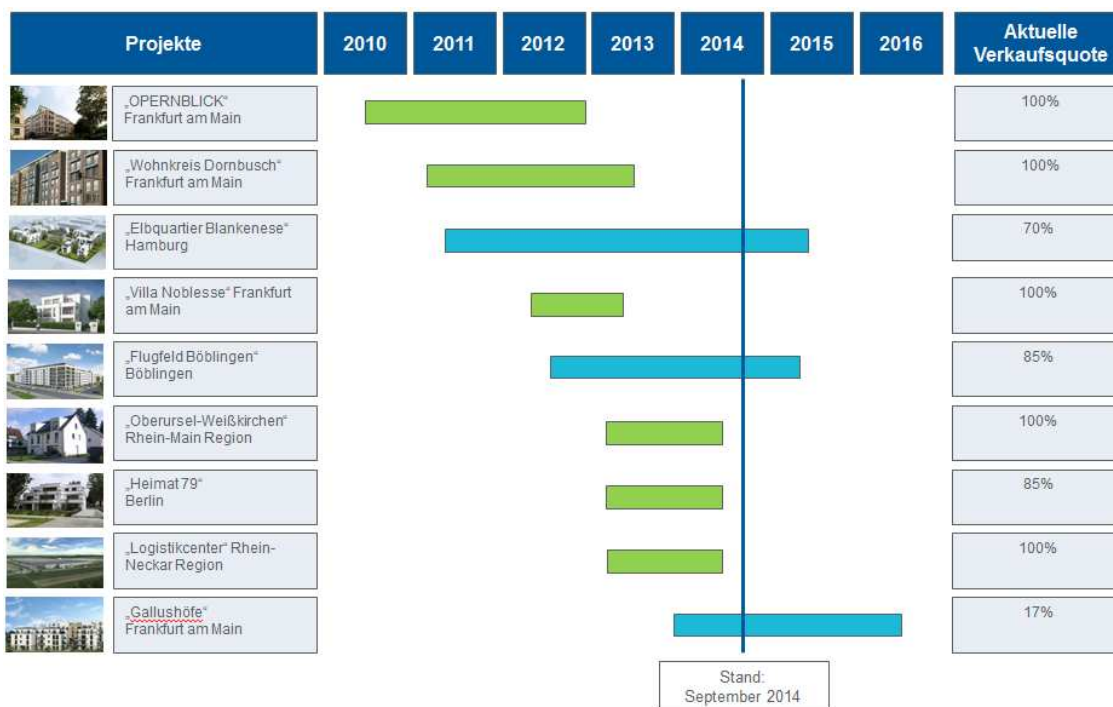
	EUR	01.01.-30.06. 2014 EUR	01.01.-30.06. 2013 EUR
1. Umsatzerlöse	218.443,71		50.198,65
2. Sonstige betriebliche Erträge	62.028,99		48.198,17
		<b>280.472,70</b>	<b>98.396,82</b>
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-539.495,53		-571.642,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-37.590,91		-54.174,27
		<b>-577.086,44</b>	<b>-625.816,70</b>
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-795,00		-710,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Ab- schreibungen überschreiten	-81.822,69		0,00
		<b>-82.617,69</b>	<b>-710,00</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-507.111,94	-612.028,02
		<b>-1.166.816,07</b>	<b>-1.238.554,72</b>
6. Erträge aus Beteiligungen			
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00</i> <i>(Vj. TEUR 805)</i>		0,00	805.000,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		517.831,57	319.028,62
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-1.700.000,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-179.752,42	-53.909,81
		<b>-1.361.920,85</b>	<b>1.070.118,81</b>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>-2.248.264,22</b>	<b>-70.039,09</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		-1.791,36
12. Sonstige Steuern	-796,71		380,00
		<b>-796,71</b>	<b>-1.411,36</b>
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-2.249.060,93</b>	<b>-71.450,45</b>
14. Verlustvortrag		<b>0</b>	-18.995.452,62
<b>15. Bilanzverlust</b>		<b>-2.249.060,93</b>	<b>-19.066.903,07</b>

# InCity-Projektbeteiligungen

## INCITY-PROJEKTBETEILIGUNGEN

Im ersten Halbjahr 2014 erreichten die Projektbeteiligungen der InCity AG allesamt wichtige Meilensteine, die Baustellen schritten planmäßig voran, die Abverkäufe verliefen planmäßig. Zum Jahresende 2013 unterzeichnete die InCity AG die Verträge für eine wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Frankfurt am Main, die im Januar 2014 durch die Erfüllung der vertraglichen Bedingungen wirksam wurde.

### Fertstellungstermine und Verkaufsquoten – Stand September 2014



- ❑ Nach der notwendigen Kündigung des Generalunternehmers im Dezember 2013 schreitet das Projekt „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg nun planmäßig voran
- ❑ Die Beteiligung „Flugfeld Böblingen“ entwickelt sich ebenfalls planmäßig, bereits 85 % aller Einheiten sind verkauft. Nach Rohbaufertigstellung erfolgte die Rückzahlung des Eigenkapitals durch die finanzierende Bank
- ❑ Im Mai 2014 waren alle Häuser der Projektbeteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ verkauft, die Fertigstellung erfolgte im Juli 2014
- ❑ Das Projekt „Heimat 79“ in Berlin wurde im September 2014 fertiggestellt.
- ❑ Das „Logistikcenter“ in der Rhein-Neckar Region wurde im Juli fertiggestellt und vollvermietet an einen institutionellen Investor verkauft
- ❑ Bei der Projektbeteiligung „Gallushöfe“ in Frankfurt am Main ist der Vertrieb im Juli 2014 erfolgreich gestartet

## Projektstatus bestehende Projektbeteiligungen – Stand September 2014

Zum Stichtag 30. Juni 2014 umfasste das Portfolio sieben Beteiligungen mit einem Gesamt-Projektvolumen von ca. EUR 110 Mio. Im Laufe des dritten Quartals 2014 wurden einzelne Projektentwicklungen fertiggestellt, so dass die InCity AG mit Stand September 2014 an drei Projektbeteiligungen mit einem Gesamt-Projektvolumen von ca. EUR 63 Mio. beteiligt ist. Daneben hat sie im dritten Quartal 2014 ein Bestandsobjekt erworben. Bei der Projektbeteiligung „Rheinblick“ in Düsseldorf befindet sich der Vorstand in Verhandlungen mit einem Projektpartner über die gemeinsame Entwicklung des Projektes.

### Metropolregion Hamburg:



#### Elbquartier Blankenese

Art:	Wohnen
Fläche:	5.500 m <sup>2</sup>
Projektvolumen:	EUR 26,4 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 3,2 Mio.
Status Projekt:	Fertigstellung Rohbau

### Metropolregion Stuttgart:



#### Flugfeld Böblingen

Art:	Wohnen
Fläche:	6.700 m <sup>2</sup>
Projektvolumen:	EUR 18,7 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 1,2 Mio.
Status Projekt:	Fertigstellung Rohbau

### Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main:



#### Gallushöfe

Art:	Wohnen
Fläche:	4.100 m <sup>2</sup>
Projektvolumen:	EUR 17,7 Mio.
Beteiligungsvolumen:	EUR 1,4 Mio.
Status Projekt:	Vertrieb gestartet

### **Erweiterung des Geschäftsmodells: Aufbau eines Bestands ausgewählter Rendite-Immobilien zum bestehenden Beteiligungsportfolio**

Im Juni 2014 hat die InCity AG den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin beschlossen, deren Mietüberschüsse in einem ersten Schritt die Deckung der Fixkosten der Gesellschaft sicherstellen und damit das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament stellen sollen. Im Vordergrund des Portfolioaufbaus stehen Objekte mit einer Anfangsrendite ab 5,5 %, die auf Grund ihrer Lage und der Objektqualität eine langfristige Wertstabilität bieten.

Im Juli 2014 hat die InCity AG ihre erste Immobilie für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien erworben. Bei der Immobilie handelt es sich um ein sechsgeschossiges Bürohaus in der Frankfurter Innenstadt. Die als Ärztehaus etablierte Immobilie befindet sich unweit der Konstabler Wache in der Brönnerstraße, einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile Zeil. Das Objekt verfügt über rund 2.400 m<sup>2</sup> Fläche und ist vollständig vermietet, überwiegend an Ärzte sowie an zwei Kliniken mit ambulanter und stationärer Behandlung. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel soll Anfang November 2014 erfolgen.

Für ein weiteres Objekt in Frankfurt am Main, das auf Grund des Renditeprofils und der Lage dem Investitionsprofil der Gesellschaft entspricht, hat die InCity AG bereits den Zuschlag erhalten. Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages ist für das vierte Quartal 2014 geplant.



## FINANZKALENDER

30. September 2014

H1 2014 Halbjahresbericht

6. bis 8. Oktober 2014

EXPO REAL, München

## ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

**1. JANUAR 2014 – 25. JUNI 2014**

**Vorstand:**

**Jürgen Oppelt,  
Vorstandsvorsitzender**

**Michael Freund,  
Mitglied des Vorstands**

**Aufsichtsrat:**

**Dr. Georg Oehm,  
Aufsichtsratsvorsitzender**

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

**Hans Georg Claaßen,  
Mitglied des Aufsichtsrats**

**Emanuel Kunz,  
Mitglied des Aufsichtsrats**

**AB 7. JULI 2014**

**Vorstand:**

**Jürgen Oppelt,  
Vorstandsvorsitzender**

**Michael Freund,  
Mitglied des Vorstands**

**Aufsichtsrat:**

**Dr. Georg Oehm,  
Aufsichtsratsvorsitzender**

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

**Roland Kunz,  
Mitglied des Aufsichtsrats**

## IMPRESSUM

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

InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main

**Datum der Veröffentlichung:**

30. September 2014

InCity Immobilien AG  
Ulmenstraße 23-25  
60325 Frankfurt am Main

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